

Ciudad de México, a 27 de abril de 2022

## 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 21 de abril de 2021, 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 2021, en los siguientes términos:

Durante 2021, el Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias sesionó en 4 (cuatro) ocasiones, los días 22 de febrero, 19 de abril, 19 de julio y 18 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. 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, incluyendo un Presidente y un secretario no miembro de dicho Comité.
- 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 octubre 2021 se informó del lanzamiento del primer diccionario turístico en Lengua de Señas Mexicana en el marco del Día Mundial del Turismo, mismo que se difunde en medios de comunicación, foros en temas de inclusión y en plataformas digitales para nuestros colaboradores.

### II. Auditoría y Riesgos:

- Circular Única de Auditores Externos: El Comité de Auditoría 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.
- Estatus sobre la migración del ERP de Rapsodia a E-Sasa.

### Control Interno

- El Comité de Auditoría 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 realizó de forma oportuna los comentarios, recomendaciones y sugerencias que de acuerdo a su juicio y experiencia eran necesarias en cada sesión.
- 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

Todo lo que importa<sup>®</sup> 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 y los riesgos en temas de la emergencia sanitaria por COVID-19.
- 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 19 de julio 2021 se informó sobre los enfoques en materia de reforma laboral indicando inicialmente que leyes fueron modificadas y que son de aplicación para el grupo, se explicó los factores de decisión y efectos financieros por dicha reforma, se indicó que tareas fueron ejecutadas para el cumplimiento de la misma y las pendientes de ejecutar.

### 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.
- 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 recomendó trimestralmente al Consejo de Administración la aprobación de los Estados Financieros al cierre del 1er, 2º, 3er y 4º. Trimestre de 2021, este último con la opinión favorable de los Auditores Externos.

### Auditoria Externa

- En la sesión del 19 de julio de 2021, 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 2021.

Todo lo que importa<sup>®</sup> 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 2021 y se enviaron informes periódicos relativos al avance del programa aprobado.
- Celebró reuniones ejecutivas con la participación de los miembros del Comité de Auditoría Riesgos y Practicas 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, Área Comercial en el segmento de Directos y Construcción del Hotel City Centro San Luis Potosí, 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 Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos que son responsabilidad del Comité de Auditoría.
- 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

**Todo lo que importa**® 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 2021, ha sido satisfactorio, precisado por el Comité de Compensaciones en la definición de bonos para ejecutivos.

- 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 2021, 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 procedentes 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 Practicas 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 27 de abril de 2022.

## 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 2021.

Durante 2021, el avance económico de México y del mundo fue heterogéneo. Los principales factores que incidieron en ello fueron relacionados con la pandemia del COVID-19, la disrupción en las cadenas de suministro, que han afectado tanto a la actividad productiva como a la inflación, y un ambiente de elevada incertidumbre que generó cautela en los mercados. A pesar de las mejores perspectivas de recuperación y el avance económico visto durante el año, la resiliencia de nuestro portafolio de hoteles fue puesta a prueba, comprobando la flexibilidad y adaptabilidad de nuestro modelo de negocios ante cualquier cambio.

Durante la segunda mitad del año, fuimos testigos de las variantes Delta y Ómicron. Si bien a nivel mundial los casos nuevos repuntaron significativamente, la movilidad no se vio disminuida como en las olas anteriores. Al mismo tiempo, continuó avanzando el proceso de vacunación tanto en México como a nivel global. Con ello, el sector turismo continuo mostrando signos de recuperación. De acuerdo con los datos proporcionados por la OMS (Organización Mundial de la Salud), al mes de diciembre, más del 55% de la población mundial había recibido al menos una dosis de la vacuna contra el COVID-19, mientras que en México, más del 60% de la población ya se encontraba vacunada.

A pesar de que el 2021 presentó diferentes retos para cada una de las regiones en las que estamos presentes, vimos un desempeño favorable en los corredores del norte del país gracias al impulso en las exportaciones detonado por la recuperación económica de Estados Unidos. Esto impactó positivamente a los sectores manufacturero y de servicios, principalmente. Aunado a ello, identificamos más de 30 hoteles que se vieron beneficiados por nuestros esfuerzos de posicionarlos dentro del segmento de turismo médico, sobre todo en la franja norte del país. En contraste, el mayor rezago lo presentaron las principales zonas metropolitanas, consideradas como focos de contagio, y la zona del Bajío, debido a la disrupción de las cadenas de suministro que afectó mayoritariamente al sector automotriz, disminuyendo la actividad productiva de la región.

Como hemos mencionado anteriormente, la pandemia del COVID-19 nos ha obligado a replantearnos la manera en la que gestionamos y operamos nuestro negocio. Como parte de esto, nos ha impulsado a desarrollar estrategias dirigidas a capturar la demanda de segmentos en los que anteriormente no estábamos presentes. Trabajamos con nuestros proveedores para hacer más eficiente nuestra estructura de costos, automatizamos procesos para mejorar nuestra cadena de suministro, y nos centramos en reducir nuestro punto de equilibrio operativo en cada propiedad.

Por otro lado, llevamos a cabo un profundo análisis de movilidad, regiones y plazas, buscando entender y adaptarnos a las nuevas tendencias del viajero, siempre teniendo presente nuestra promesa de marca. Al hacer esto, identificamos oportunidades de demanda en diferentes segmentos de negocio, con el objetivo de reducir nuestra dependencia en canales de terceros.

2021 también fue un año clave para mejorar la estructura de capital y liquidez de La Compañía. Concluimos exitosamente el refinanciamiento de pasivos de corto y largo plazo a través de un crédito sindicado por un monto de \$3,827 millones de pesos. También logramos captar recursos a través de un aumento de capital por un monto de \$288 millones de pesos, y anunciamos ventas de activos que representarían ingresos de \$632 millones de pesos. El desapalancamiento y la preservación de liquidez de la Compañía fueron nuestras prioridades financieras durante 2021.

A continuación, presentaré los principales resultados de la Compañía en sus distintos frentes durante 2021:

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

En términos operativos, fuimos testigos de una recuperación secuencial del portafolio de hoteles gracias al incremento en la movilidad y nuestro compromiso de crear nuevos canales de comunicación para estar más conectados y cercanos a nuestros clientes, siempre priorizando el uso de la tecnología.

Durante 2021 trabajamos diligentemente en la capacitación de nuestros empleados de manera digital, con el objetivo de lograr capturar una mayor penetración de tarifa y ocupación en los diferentes corredores en donde estamos presentes. Asimismo, nuestro amplio conocimiento del mercado, el cliente, y nuestra “Cultura City” basada en el empoderamiento del personal, nos posicionó para operar y sobresalir ante diferentes escenarios de estrés económico.

Continuamos robusteciendo nuestras plataformas de operación y distribución, las cuales fueron responsables de administrar más de 17,300 cuartos y capturar más del 75% de las reservaciones a través de canales propios. Durante el año, continuamos innovando a través del seguimiento y mejora de nuevas plataformas y productos tales como “City Expressions”. Del mismo modo, continuamos robusteciendo nuestra estrategia de comunicación para capturar una mayor demanda proveniente del segmento de placer.

Por otro lado, la flexibilidad de nuestro modelo de negocio y adaptación al cambio en la operación, digitalización y comunicación, nos permitieron llevar a cabo una serie de ajustes en la estructura de costos y gastos de la Compañía para ajustarnos al entorno macroeconómico. Como resultado, la Compañía logró generar ingresos por \$2,274 millones de pesos y un EBITDA de \$452 millones de pesos, representando un margen de 19.9%.

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 séptimo año consecutivo obtener el Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR). Por primera vez participamos en el cuestionario de CDP *Disclosure, Insight, Action*, alcanzando el nivel “B-Management” y colocándonos como una empresa que está tomando acciones coordinadas en temas de cambio climático. Por segundo año nos alineamos a la metodología del Sustainability Accounting Standards Board (SASB), por lo cual ya habíamos sido reconocidos como la primera cadena hotelera en Latinoamérica en reportar bajo estos estándares. También trabajamos en la renovación de nuestro sello “Safehotels Covid Clean”, una certificación independiente basada en las directrices de la Organización Mundial de la Salud que respaldan la confianza y excelencia de

los protocolos de bioseguridad implementados en cada hotel. A su vez, obtuvimos el sello “SafeTravels”, otorgado por el Consejo Mundial de Viajes y Turismo (WTTC por sus siglas en inglés).

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” destinamos una inversión en especie equivalente a \$3.4 millones de pesos a nuestros esfuerzos en beneficio de las comunidades en donde operamos.

Durante el primer trimestre de 2021, nos seguimos enfocando en ayudar a grupos afectados por la pandemia, donando más de 1,500 cuartos-noche a diversas instituciones para apoyar a profesionales de la salud. Además, 62 hoteles obtuvieron el sello “City Incluye” como resultado de nuestra labor por reconocer de forma activa a grupos diversos y con alguna discapacidad. Esta certificación interna regula la incorporación de colaboradores con discapacidad auditiva dentro de las actividades de Hoteles City Express. Finalmente, fuimos reconocidos con el “Distintivo Éntrale 2021” como una organización comprometida, a favor de la Inclusión Laboral.

Este año también renovamos nuestra materialidad, análisis que nos permite identificar y optimizar los recursos de la estrategia sostenible, y que nos da a conocer los temas prioritarios para nuestros grupos de interés. Continuamos trabajando de manera permanente para mitigar el cambio climático, por lo cual durante 2021, se llevaron a cabo diferentes actividades como limpiezas de playas, la recolección de residuos y cuidados de la biodiversidad. Estas actividades fueron realizadas en varios estados de la República Mexicana donde Hoteles City Express tiene presencia.

Seguimos reiterando nuestro compromiso, alineando nuestras acciones a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) 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.

## II. Resultados Operativos y Financieros

Los avances en los resultados operativos de la Cadena han sido producto de los esfuerzos comerciales, la optimización del control de costos y gastos y la continua transformación hacia una cultura de empoderamiento en todos los niveles de la estructura de Hoteles City Express. A pesar de haber enfrentado diferentes retos durante el año, vimos una recuperación secuencial en la tasa de ocupación y los resultados operativos. A nivel Cadena, la ocupación cerró el año en 40.3%, con una tarifa promedio “ADR” de \$1,025 y una tarifa efectiva “RevPAR” de \$413, lo que refleja un incremento año contra año de 4.9% y 52.7% respectivamente.

Los Ingresos Totales acumulados a diciembre 2021 alcanzaron \$2,273.8 millones de pesos, representando un incremento de 534% respecto al mismo periodo de 2020. Esto fue debido a una mayor demanda gracias a los avances en los procesos de vacunación y a la eliminación de las restricciones de movilidad en los diferentes estados del país.

La Utilidad de Operación registró una pérdida de \$50.0 millones de pesos durante 2021, comparado con la pérdida de \$597.1 millones de pesos registrada durante el mismo periodo de 2020. El EBITDA y el EBITDA Ajustado registraron ganancias de \$452.3 millones y \$455.6 millones de pesos respectivamente, en comparación con las pérdidas de \$105.3 millones y \$100.4 millones registradas durante el mismo periodo de 2020.

La Utilidad Neta del periodo fue una pérdida de \$438.2 millones de pesos.

Al cierre de 2021 contábamos con un portafolio de 152 hoteles, dentro de los cuales 11 hoteles cuentan con menos de 3 años en operación, representando el 7.2% del total de nuestro portafolio. La capacidad de absorción de costos de la Administración, la automatización de procesos, y nuestra innovadora plataforma 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 2021, por favor remitirse a los Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre de 2021.

### III. Desarrollo de Hoteles

Continuamos muy cautelosos sobre el plan de desarrollo de nuevos hoteles. Por ello, como en años anteriores, hemos dado prioridad a la liquidez y desapalancamiento de la Compañía, así como al crecimiento a través de contratos de administración y franquicia. Al cuarto trimestre del año alcanzamos un portafolio de 152 hoteles y 17,331 habitaciones, lo que representa decrementos de 1.3% y 1.0%, respectivamente. Durante el año abrimos dos hoteles que representaron 260 habitaciones adicionales. A su vez, cerramos una propiedad y anunciamos el vencimiento del contrato de administración y franquicia de tres propiedades. En conjunto esto representó un decremento total de 443 habitaciones.

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

Como hemos comentado anteriormente, el desapalancamiento para mantener un balance sano es prioridad para Hoteles City Express. Por ello, en 2021 concluimos el refinanciamiento de pasivos de corto y largo plazo por \$3,827 millones de pesos. También anunciamos nuestra intención de llevar a cabo un aumento de capital por un monto de hasta \$1,300 millones de pesos, de los cuales logramos captar en una primera etapa \$288 millones de pesos.

En paralelo, continuamos con nuestra estrategia de reciclaje de activos. Dentro de la misma anunciamos ventas de terrenos y/o hoteles por un monto de \$632 millones de pesos. Estimamos hacer prepagos al crédito sindicado con los recursos obtenidos de dichas ventas por un monto de alrededor de \$154 millones de pesos. Esto reducirá los siguientes pagos de principal del crédito gracias a los acuerdos y negociaciones pactados con nuestros acreedores bancarios. Continuaremos analizando diferentes alternativas de reciclaje de activos, cuyos resultados nos permitirán definir con mayor claridad los siguientes pasos a dar con respecto a nuestra estrategia de fondeo de corto y mediano plazo.

Adicionalmente, Hoteles City Express ha negociado con sus acreedores bancarios una vez más las dispensas relacionadas al incumplimiento de *covenants* financieros hasta el 4T22. 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.

Seguimos convencidos que la colocación y emisión del vehículo “Fibra STAY” es la alternativa estratégica de mayor valor para nuestros inversionistas. Sin embargo, creemos que las condiciones de mercado todavía no son las adecuadas para el lanzamiento del mismo.

No obstante, durante 2021 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.

Finalmente, me gustaría reconocer y agradecer el esfuerzo de nuestros socios, colaboradores y proveedores, así como a nuestros accionistas y acreedores bancarios por la confianza y el apoyo otorgado durante estos últimos años de mucha incertidumbre. Continuaremos monitoreando de manera muy cercana la situación y las oportunidades que se pudieran seguir presentando derivado de la pandemia del COVID-19.

Sin otro particular por el momento, quedo de ustedes.

Atentamente,

---

Luis Eduardo Barrios  
Director General

Ciudad de México, a 27 de abril de 2022.

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, de fecha 8 de abril de 2022, 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 2021, 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 2021.
- 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 2021, 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

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., 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 son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS”) emitidas por el Consejo de Normas Internacional de Contabilidad.

**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

Todo lo que importa<sup>®</sup>

activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

#### Negocio en Marcha

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

#### c. Moneda funcional y de presentación-

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

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

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

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

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

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

Todo lo que importa<sup>®</sup>

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.

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

## Todo lo que importa<sup>®</sup>

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.

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

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

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.

### Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier

## Todo lo que importa<sup>®</sup>

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.

### e. Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

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

### f. 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 financieros 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.

Todo lo que importa<sup>®</sup>

g. 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.

Todo lo que importa<sup>®</sup>

(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 debajo). 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.

Todo lo que importa<sup>®</sup>

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

(ii) Inversiones en capital designado como Valor Razonable a través de otros resultados integrales

En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de capital a Valor razonable a través de otros resultados integrales. La designación a valor razonable a través de otros resultados integrales no está permitida si la inversión de capital se mantiene para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la IFRS 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

La Entidad ha designado todas las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para negociar a valor razonable a través de otros resultados integrales en la aplicación inicial de la IFRS 9.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que la Entidad maneja juntos y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).

Todo lo que importa<sup>®</sup>

(iii) 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) a (ii) arriba) se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (ii) más arriba).
- 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) más arriba) 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"

#### 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

Todo lo que importa<sup>®</sup>

“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”; y
- Para los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

#### 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, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

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

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

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

Todo lo que importa<sup>®</sup>

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo

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

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

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

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

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el

Todo lo que importa<sup>®</sup>

instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

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

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

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

#### (ii) Definición de incumplimiento

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.

#### (iii) Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo

**Todo lo que importa<sup>®</sup>**

financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

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

(iv) 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.

(v) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida 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.

Todo lo que importa<sup>®</sup>

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.

#### 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.

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

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

Todo lo que importa<sup>®</sup>

Los terrenos no se deprecian.

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación acumulada 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.

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.

i. 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)

### Todo lo que importa<sup>®</sup>

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.

#### j. Otros activos-

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

Los otros activos se registran inicialmente al costo de adquisición y se revalúan 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.

#### k. 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. Ésta 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.

#### l. 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

Todo lo que importa<sup>®</sup>

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

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

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

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

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de “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 gastosOtros gastos” en el estado consolidado de resultados.

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

Todo lo que importa<sup>®</sup> 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. La Entidad también renta a los minoristas el equipo necesario para la presentación y desarrollo de sus actividades y equipo manufacturado por la Entidad.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos 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. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

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).

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

Todo lo que importa<sup>®</sup>

m. 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.

n. Costos por préstamos-

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

Todo lo que importa<sup>®</sup>

o. Beneficios a los empleados-

Beneficios a los empleados por terminación y retiro.

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

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las mediciones, 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 mediciones 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

### Todo lo que importa<sup>®</sup>

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.

#### p. Pagos basados en acciones-

##### Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros 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.

#### q. Impuestos a la utilidad-

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

Todo lo que importa<sup>®</sup>

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:

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.

**Todo lo que importa<sup>®</sup>**

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.

**r. 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.

**s. 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.

## Todo lo que importa<sup>®</sup>

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 financieros 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.

Todo lo que importa<sup>®</sup>

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

#### 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.

Todo lo que importa<sup>®</sup>

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.

## t. 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.

Todo lo que importa<sup>®</sup>

u. 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, rebalancea 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.

Todo lo que importa<sup>®</sup>

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 la misma) 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.

v. 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);

ii. La Entidad obtiene ingresos por la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión de obra, administración y operación de hoteles y franquiciamiento (ingresos por administración a terceros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales), los cuales se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación en cumplimiento con la NIIF 15. Los ingresos por administración y operación hotelera representan el ingreso más importante de la categoría de ingresos por administración a terceros en donde se identifican: 1) servicios durante el periodo preoperativo de 90 días antes de la apertura del hotel y 2) por los servicios de operación; los cuales son prestados una vez ocurrida la apertura del hotel. Ambas clasificaciones comprenden una serie de servicios

que en conjunto constituyen cada una de las obligaciones de desempeño identificadas. La contraprestación se asigna por habitación para el periodo preoperativo y como honorario base e incentivo mensual para la etapa de operación.

Todo lo que importa<sup>®</sup>

iii. La Entidad cuenta con un programa de lealtad creado para premiar la preferencia de sus huéspedes, denominado City Premios. Una vez afiliado al programa, cada estancia genera puntos que los socios (huéspedes afiliados) pueden redimir por premios. Sólo en el caso de huéspedes que están inscritos en dicho programa, la contraprestación recibida se asigna a dos obligaciones de desempeño: 1) servicio de hospedaje y 2) promesa de servicios o recompensas futuros con base en los puntos acumulados.

El valor razonable de los premios entregados a los clientes es reconocido como una disminución del ingreso y se reconoce un ingreso diferido hasta que los beneficios de servicios relativos son entregados o prestados al cliente. El pasivo es presentado en el rubro de ingresos diferidos en el estado consolidado de posición financiera. El precio total de la transacción por concepto de las recompensas de City Premios considera una estimación de derechos de socios no ejercidos con base en la experiencia previa 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 NIC 12.

ii. Recompra y reemisión de acciones ordinarias

Cuando las acciones reconocidas como capital social son recompradas, el importe de la contraprestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles se reconoce como una deducción del capital social. Las acciones recompradas son clasificadas como acciones en cartera y son presentadas en la reserva de acciones en cartera, cuando las acciones en cartera se venden o reemiten, posteriormente, el monto recibido se reconoce como un incremento en el capital, y el superávit o déficit de la transacción es presentada en la partida primas de emisión.

Todo lo que importa<sup>®</sup>

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:

### Todo lo que importa<sup>®</sup>

- 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%. 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

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 significativo o un cambio significativo en las circunstancias dentro de su control.

Todo lo que importa<sup>®</sup>

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

La administración consideró 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 ingresos diferidos es presentado en el estado consolidado de posición financiera. El precio total de la transacción por concepto de las recompensas de City Premios considera una estimación de derechos de socios no ejercidos con base en la experiencia previa 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 futuras de los resultados de la operación hotelera. La conclusión alcanzada por los periodos presentados es que sí habrá base gravable y por tanto reconoce un activo por impuestos diferidos relacionado con dichas pérdidas fiscales. Su impacto está en el rubro del activo y pasivo por impuestos diferidos y el gasto del periodo.

- 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 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 NIIF 16.

- Medición de obligaciones por beneficios definidos

Todo lo que importa<sup>®</sup>

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

Ciudad de México, a 27 de abril de 2022.

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 2021.

Se hace constar que, al 31 de diciembre de 2021, 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
	Juan Luis Elek Klein	Empresario	Planeación y Finanzas
	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
	José Antonio Contreras Leyva	Administrador de Fondos de Capital Privado e Inversionista Profesional	Planeación y Finanzas Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias

	Alejandra Smith	Empresaria	Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias
	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 2021, el Consejo de Administración sesionó en 4 (cuatro) ocasiones ordinarias en las siguientes fechas: 24 de febrero, 21 de abril, 21 de julio y 20 de octubre, y 5 (cinco) ocasiones extraordinarias en las siguientes fechas: 28 de abril, 14 de junio, 26 de agosto, 8 de septiembre y 7 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. Así mismo, se discutió exhaustivamente la implementación de las distintas opciones estratégicas de la compañía para el 2021, y se dejó constancia de las discusiones y acuerdos en las actas correspondientes de cada reunión.

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.
- II. Se analizó y ratificó la estrategia del negocio y el plan operativo anual para 2021, así como dos escenarios para el presupuesto 2021 (base y 45%).
- III. Se aprobó convocar a la Asamblea General Ordinaria Anual de los accionistas de la Sociedad, misma que fue celebrada el 21 de abril de 2021.
- IV. Se revisaron y aprobaron los informes de actividades del Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias correspondientes al ejercicio 2021.
- V. 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 2020.

- VI. Se aprobó la opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del Informe del Director General correspondiente al ejercicio 2020 a que se refiere el artículo 172 de la LGSM.
- VII. 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 2020.
- VIII. Se aprobó el informe sobre las principales operaciones y actividades en las que el Consejo de Administración intervino durante el ejercicio 2020.
- IX. Se aprobó la presentación de los informes y opiniones mencionados en la Asamblea General Ordinaria Anual a los accionistas de la Sociedad.
- X. 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.
- XI. Apoyado en la recomendación del Comité de Compensaciones, se presentó, se discutió, se tomó nota y se aprobaron todos los informes, así como los términos, políticas, condiciones, actividades y actos efectuados con relación al programa de compensación para ejecutivos de largo plazo en acciones (el “Programa”).

En este sentido, y en relación con el Programa, el Consejo de Administración autorizó (i) ratificar un total de 1,026,781 (un millón veintiséis mil setecientos ochenta y un) acciones asignadas en 2019, cuyo precio de asignación es de \$23.61 (veintitrés pesos 61/100 M.N.) por acción, y (ii) aprobar un total de 3,500,122 (tres millones quinientos mil ciento veintidós) acciones asignadas en 2021, cuyo precio de asignación es de \$6.40 (seis pesos 40/100 M.N.) por acción.

El Consejo de Administración, a través o en coordinación con el Comité de Compensaciones, es el órgano encargado de aprobar, ejecutar y aplicar las políticas que rigen el Programa.

- XII. 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.
- XIII. Se informó, se discutió, se tomó nota y se ratificaron los proyectos de inversión, desarrollo, apertura de nuevos hoteles y cierres durante el 2021 y los próximos años, así como las iniciativas de reciclaje de activos.
- XIV. 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.

- XV. 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.
- XVI. Se discutió, tomó nota y aprobaron los avances, resultados y nuevas iniciativas del plan estratégico de sostenibilidad y responsabilidad social de Hoteles City Express. Se ratificó su presupuesto para 2021 y se autorizó el de 2022.
- XVII. Se ratificaron los actos efectuados por la administración de la Sociedad encaminados al cumplimiento de los acuerdos adoptados en relación con las actividades de inversión y desarrollo de nuevos hoteles.
- XVIII. 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 estados financieros de la Sociedad y sus compañías subsidiarias correspondientes al ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021.
- XIX. Se discutió el avance de la auditoría, la revisión de temas relevantes, los hallazgos identificados, el número de hoteles revisados y su alcance.
- XX. Se discutió la conveniencia de ratificar un fondo para la adquisición de acciones propias de la Sociedad por un monto máximo de \$600,000,000.00 (seiscientos 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 presentó, discutió, tomó nota y aprobaron las recomendaciones con relación a la integración del Consejo de Administración y los Comités del Consejo de Administración.
- XXII. Se presentaron, discutieron y aprobaron a los miembros del Comité de Ética a partir del día 1 de enero de 2022.
- XXIII. Se presentó, discutió y aprobó la propuesta de reestructuración de balance general y reestructuración financiera de La Compañía, mediante un aumento de capital, así como se les dio seguimiento a las diferentes alternativas de capitalización de La Sociedad.
- XXIV. Se discutió y aprobó la mecánica de suscripción de las acciones resultantes del aumento de capital.

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 2021 y 2020, e  
Informe de los auditores  
independientes del 7 de abril de  
2022



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

## Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2021 y 2020

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10



## **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 situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 por 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 significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 más adelante en la sección de *Cuestiones Clave de Auditoría* de nuestro informe, los impactos generados por la pandemia Covid 19 en la operación de la Entidad y el cumplimiento de sus acuerdos con acreedores bancarios fueron asuntos relevantes en el año 2021. Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, una de las principales estrategias seguidas por la administración para hacer frente a esta situación, consistió en reestructurar la mayor parte de su deuda bancaria mejorando el perfil de vencimiento, y permitiéndole reforzar su estructura de capital para continuar operando con mayor flexibilidad durante el periodo de recuperación económica en el que se encuentra.

### ***Fundamento de la opinión***

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades 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 la 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.

### *Pandemia por Covid 19 y empresa en funcionamiento*

Como se menciona en las Notas 1 y 3b a los estados financieros consolidados adjuntos, en marzo de 2020 la Organización Mundial de Salud declaró al Covid 19 una pandemia global. La propagación de la enfermedad impactó de manera diferenciada a empresas e industrias, además de haber generado importante volatilidad en los mercados de dinero y capitales. La situación financiera y los resultados de operación de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 continuaron reflejando los efectos de la pandemia sin lograr recuperar sus niveles de ingresos y utilidad de operación a los niveles anteriores a la pandemia; sin embargo, se mostraron mejoras significativas en ingresos, ocupaciones y utilidad operativa. La Administración evaluó su situación y concluyó que la Entidad continuará como un negocio en marcha. Asimismo, el confinamiento obligo a que parte de la administración de la Entidad continuará trabajando en un entorno remoto durante este periodo.

Con base en lo anterior, identificamos los riesgos de deterioro como lo indica la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS 36", por sus siglas en inglés) "*Deterioro de los activos de larga duración*"; y empresa en funcionamiento como lo indica la IAS 1 "*Presentación de estados financieros*".

En relación con los riesgos de deterioro y empresa en funcionamiento, la Entidad ha identificado que las unidades generadoras de efectivo (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, 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.
- Analizamos las proyecciones financieras de la Entidad para el año 2022 con objeto de evaluar el riesgo de falta de cumplimiento de sus obligaciones.

Nuestra planeación y procedimientos de auditoría fueron adaptados a las circunstancias para evaluar las aseveraciones incluidas por la Entidad en la Nota 3b a los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.



## *Deuda a largo plazo*

Al 31 de diciembre de 2021, la deuda a largo plazo representa el monto más importante del total de los pasivos consolidados y está contratada con diversas instituciones financieras en su mayoría en pesos mexicanos. La Entidad ha establecido controles para verificar el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los diferentes contratos de deuda; sin embargo, consideramos incluir respuestas de auditoría que cubrieran específicamente el incumplimiento de alguna razón financiera u obligaciones de hacer y no hacer; así mismo, evaluamos la posibilidad de que el saldo correspondiente a la deuda con instituciones financieras pudiese estar presentado incorrectamente entre corto y largo plazo; 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) revisión de la correcta clasificación de la deuda a corto y largo plazo; y v) revisión de la correcta valuación y registro de intereses de conformidad con las IFRS. Los resultados de nuestras pruebas con relación a estos procedimientos fueron satisfactorios.

Las políticas contables de la Entidad para la administración de sus riesgos sobre instrumentos financieros se detallan en la Nota 19 a los estados financieros consolidados. En la Nota 13 a los estados financieros consolidados, se presentan las principales características de la deuda a largo plazo.

## **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, 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 Nebblas Rodríguez  
7 de abril de 2022



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

# Estados consolidados de posición financiera

31 de diciembre de 2021 y 2020

(En miles de pesos mexicanos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 989,951	\$ 1,118,464
Cuentas por cobrar – Neto	6	142,759	132,901
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		372,583	584,252
Pagos anticipados	7	74,164	71,788
Instrumentos financieros derivados	8	302	-
Activos mantenidos para su venta	9	335,363	77,285
Total de activo circulante		<u>1,915,122</u>	<u>1,984,690</u>
Activo a largo plazo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto	10	12,048,264	12,890,263
Derecho de uso por arrendamiento	11	288,426	392,264
Inversión en asociada		36,603	36,603
Impuestos a la utilidad diferidos	18	264,241	242,227
Cuentas por cobrar	6	-	7,991
Otros activos	12	70,935	68,257
Instrumentos financieros derivados	8	39,005	-
Depósitos en garantía		2,772	2,898
Total de activo a largo plazo		<u>12,750,246</u>	<u>13,640,503</u>
Total de activos		<u>\$ 14,665,368</u>	<u>\$ 15,625,193</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	13	\$ 391,093	\$ 1,621,568
Cuentas por pagar a proveedores		108,712	75,036
Otros impuestos y gastos acumulados		240,446	164,557
Impuestos a la utilidad por pagar		41,472	38,119
Instrumentos financieros derivados	8	562	31,842
Beneficios a los empleados	14	36,716	6,291
Pasivo por derechos de uso	15	47,087	31,485
Total de pasivo circulante		<u>866,088</u>	<u>1,968,898</u>
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios - excluyendo porción circulante	13	5,544,520	4,861,443
Instrumentos financieros derivados	8	6,997	147,760
Pasivos contractuales	16	20,204	12,370
Otros pasivos	17	343,176	388,797
Beneficios a los empleados	14	4,928	4,192
Impuestos a la utilidad diferidos	18	69,490	120,628
Pasivo por derechos de uso	15	328,328	450,214
Total de pasivo a largo plazo		<u>6,317,643</u>	<u>5,985,404</u>
Total de pasivo		<u>7,183,731</u>	<u>7,954,302</u>
Capital contable:			
Capital social	20	6,177,258	5,875,122
Utilidades retenidas		363,558	759,903
Otros resultados integrales		(234,448)	(116,115)
Capital contable atribuible a la participación controladora		6,306,368	6,518,910
Participación no controladora	22	1,175,269	1,151,981
Total de capital contable		<u>7,481,637</u>	<u>7,670,891</u>
Total pasivos y capital contable		<u>\$ 14,665,368</u>	<u>\$ 15,625,193</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 2021 y 2020  
(En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por acción)

	Notas	2021	2020
Ingresos por operación hotelera		\$ 2,152,295	\$ 1,404,204
Ingresos por administración a terceros		<u>121,506</u>	<u>78,034</u>
Ingresos totales		2,273,801	1,482,238
Costos y gastos de operación hotelera	24	1,401,266	1,197,599
Gastos de administración y ventas	25	416,896	368,818
Depreciación		<u>502,205</u>	<u>491,789</u>
Costos y gastos		2,320,367	2,058,206
Gastos por apertura de hoteles		3,385	4,956
Deterioro de activos de larga duración		<u>-</u>	<u>16,201</u>
Pérdida de operación consolidada		<u>(49,951)</u>	<u>(597,125)</u>
Gasto por intereses		(564,413)	(619,010)
Ingreso por intereses		27,398	53,563
Pérdida cambiaria, neta		(26,469)	(22,618)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		<u>131,656</u>	<u>(76,047)</u>
		<u>(431,828)</u>	<u>(664,112)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(481,779)	(1,261,237)
Impuestos a la utilidad (beneficio)	18	<u>(43,558)</u>	<u>(12,612)</u>
Pérdida neta consolidada del año		(438,221)	(1,248,625)
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(111,591)	19,269
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto a la utilidad		(6,817)	(7,963)
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:			
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados - neto de impuesto a la utilidad		<u>75</u>	<u>64</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad		<u>(118,333)</u>	<u>11,370</u>
Resultado integral del año		<u>\$ (556,554)</u>	<u>\$ (1,237,255)</u>
Pérdida neta consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ (396,345)	\$ (1,112,645)
Participación no controladora		<u>(41,876)</u>	<u>(135,980)</u>
		<u>\$ (438,221)</u>	<u>\$ (1,248,625)</u>
Resultado integral consolidado atribuible a:			
Participación controladora		\$ (514,678)	\$ (1,101,275)
Participación no controladora		<u>(41,876)</u>	<u>(135,980)</u>
		<u>\$ (556,554)</u>	<u>\$ (1,237,255)</u>
Pérdida básica y diluida por acción	23	<u>(1,0298)</u>	<u>(2,9994)</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 cambios en el capital contable

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(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, netas de impuesto	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	Efectos de valuación de instrumentos de cobertura, netas de impuesto			
Saldos al inicio de 2020		\$ 5,865,393	\$ 1,872,548	\$ 3,063	\$ (109,976)	\$ (20,572)	\$ 7,610,456	\$ 1,336,554	\$ 8,947,010
Reconocimiento de pagos basados en acciones	21	10,617	-	-	-	-	10,617	-	10,617
Reducciones de participación no controladora	22	-	-	-	-	-	-	(46,557)	(46,557)
Dividendos pagados	20	-	-	-	-	-	-	(2,036)	(2,036)
Recompra de acciones		(888)	-	-	-	-	(888)	-	(888)
Pérdida integral del año		<u>-</u>	<u>(1,112,645)</u>	<u>64</u>	<u>19,269</u>	<u>(7,963)</u>	<u>(1,101,275)</u>	<u>(135,980)</u>	<u>(1,237,255)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020		5,875,122	759,903	3,127	(90,707)	(28,535)	6,518,910	1,151,981	7,670,891
Aportaciones de accionistas	21	288,521	-	-	-	-	288,521	-	288,521
Reconocimiento de pagos basados en acciones	21	13,615	-	-	-	-	13,615	-	13,615
Aportaciones de participación no controladora	22	-	-	-	-	-	-	72,807	72,807
Dividendos pagados	20	-	-	-	-	-	-	(7,643)	(7,643)
Pérdida integral del año		<u>-</u>	<u>(396,345)</u>	<u>75</u>	<u>(111,591)</u>	<u>(6,817)</u>	<u>(514,678)</u>	<u>(41,876)</u>	<u>(556,554)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021		<u>\$ 6,177,258</u>	<u>\$ 363,558</u>	<u>\$ 3,202</u>	<u>\$ (202,298)</u>	<u>\$ (35,352)</u>	<u>\$ 6,306,368</u>	<u>\$ 1,175,269</u>	<u>\$ 7,481,637</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 2021 y 2020

(En miles de pesos mexicanos)

	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (481,779)	\$ (1,261,237)
Ajustes por:		
Depreciación	502,205	491,789
Deterioro de activos de larga duración	-	16,201
Pérdida en venta y baja de activo fijo	37,450	23,014
Intereses a favor	(27,398)	(53,563)
Intereses a cargo	564,413	619,010
Aplicación al plan basado en acciones	(10,081)	10,855
Valuación de instrumentos financieros	(213,668)	122,789
Fluctuación cambiaria devengada no realizada	(100,681)	7,134
	<u>270,461</u>	<u>1,237,229</u>
Cambios en capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	(1,867)	103,349
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	212,454	(17,493)
Pagos anticipados	(2,376)	60,730
Cuentas por pagar a proveedores	33,676	(70,934)
Otros impuestos y gastos acumulados	167,926	542
Beneficios a los empleados	31,236	(17,864)
Impuestos a la utilidad pagados	(101,521)	(30,283)
	<u>339,528</u>	<u>28,047</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	609,989	4,039
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(172,471)	(418,435)
Inversión en asociada	-	(457)
Inversión en otros activos	(2,677)	(5,825)
Ingresos por venta de inmuebles, mobiliario, equipo	91,403	42,935
Intereses cobrados	27,398	53,563
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(56,347)</u>	<u>(328,219)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	-	1,491,000
Préstamos bancarios pagados	(347,683)	(367,321)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	13,615	10,617
Aumento de capital social por aportación de accionistas	288,521	-
Aumento (reducción) de aportaciones de la participación no controladora, neto	72,807	(46,557)
Dividendos pagados a la participación no controladora	(7,643)	(2,036)
Recompra de acciones	-	(888)
Intereses pagados	(526,885)	(657,984)
Pagos de pasivos por derechos de uso por arrendamiento	(83,262)	(44,141)
(Pagos) obtención de préstamos de socios, netos	(45,620)	152,525
Pagos de comisiones	(80,258)	-
Flujo neto de efectivo (aplicado a) generado por actividades de financiamiento	<u>(716,408)</u>	<u>535,215</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(162,765)	211,035
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	1,118,464	961,512
Efecto por tipo de cambio en el saldo de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>34,252</u>	<u>(54,083)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 989,951</u>	<u>\$ 1,118,464</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 2021 y 2020  
(En miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción)

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los cuartos operados conforme a los nombres comerciales de la Entidad ascendieron a 17,331 y 17,514, respectivamente; de los cuales, 4,139 y 4,348 correspondieron a hoteles en Administración y en Franquicia.

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

La dirección de las oficinas corporativas 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. COVID 19

Durante 2020, derivado de la pandemia COVID 19, se presentaron diferentes retos y desafíos para cada una de las regiones en las que la Entidad tiene presencia, hubo un desempeño favorable en los corredores del norte del país gracias al impulso de las exportaciones detonado por la recuperación económica de Estados Unidos. Esto impactó positivamente a los sectores manufacturero y de servicios, principalmente. En contraste, la disrupción de las cadenas de suministro –que afectaron mayoritariamente al sector automotriz– disminuyeron la actividad productiva en la zona del Bajío.

Durante 2021, la Administración llevo a cabo una serie de análisis de cada región y plaza en la que opera, con el fin de cuidar la promesa de marca de todos los hoteles. Al hacer esto, identificó oportunidades de demanda en los diferentes segmentos de negocio, por lo que, la Entidad diversificó sus segmentos de mercado para incluir y fortalecer los que antes de la pandemia no eran su prioridad, como el turismo de fin de semana, placer, turismo médico y Pymes.

Los avances en los resultados operativos de la Entidad han sido producto de los esfuerzos comerciales, la optimización del control de costos y gastos y la continua transformación hacia una cultura de empoderamiento en todos los niveles de la estructura de Hoteles City Express.



En el frente financiero y de liquidez del negocio, se concluyó de forma exitosa diferentes alternativas de financiamiento durante el año. En una primera instancia se refinanció \$3,827 millones de pasivos de corto y mediano plazo. Junto con esto, se lograron captar recursos por alrededor de \$290 millones a través de la primera etapa de un aumento de capital. Se realizaron ventas de activos propios y/o convertidos, con los cuales se estiman hacer prepagos al crédito sindicado. Esto reducirá los siguientes pagos de principal del mismo crédito, gracias a los acuerdos y negociaciones pactadas con los acreedores bancarios. Con lo anterior se busca generar mayor liquidez para la Entidad en el corto y mediano plazo.

En este sentido, se continúan analizando diferentes alternativas de reciclaje de activos, ya que el énfasis puntual de la Administración se mantiene en des apalancar el balance y preservar liquidez. Los resultados logrados en este proceso de reciclaje de activos le permitirán definir con mayor claridad los siguientes pasos a dar con respecto a la segunda etapa del aumento de capital.

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

ii. *Reestructuración de la deuda a largo plazo y aumento de capital social*

El 24 de junio de 2021 la Entidad anuncio la firma de un contrato de crédito por la cantidad de \$3,827,000,000 (tres mil ochocientos veintisiete millones de pesos 00/100 M.N.) con sus principales acreedores bancarios, con el fin de refinanciar su deuda.

El nuevo crédito vence en el 2026, tiene un plazo de gracia de 12 meses y devenga intereses a tasa variable, con términos y condiciones estándar para este tipo de operaciones. Esta operación no representa un aumento en la deuda de la Entidad, mejora el perfil de vencimiento de la deuda y le permite a la Entidad reforzar su estructura de capital para continuar operando con mayor flexibilidad durante el periodo de recuperación económica.

Como parte de las obligaciones del refinanciamiento, la Entidad debe realizar una capitalización de al menos \$1,000,000,000 por parte de nuevos accionistas o accionistas actuales mediante la emisión de acciones ordinarias y/o la venta de activos. A la fecha de la emisión del informe la Entidad ha cumplido con esta obligación.

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

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

La Entidad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2021.

### *Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia*

En el año previo, la Entidad adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la *Reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7*. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

En el año en curso, la Entidad adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la *Reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16*. Adoptar estas modificaciones permite que la Entidad refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como "tasa libre de riesgo" o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros.



Estas modificaciones no son relevantes para la Entidad dado que no cuentan con instrumentos financieros pasivos expuestos a este tipo de tasas. Los instrumentos financieros con los que cuenta la Entidad y las coberturas de flujo de efectivo que tienen al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son con tasa de interés local (TIE).

***Impacto inicial por las Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 después del 30 de junio de 2021, enmienda a la IFRS 16***

En el año anterior, la Entidad adoptó anticipadamente *Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 (enmienda a la IFRS 16)* que provee recursos prácticos para la contabilidad de las concesiones para los arrendatarios como una consecuencia directa del COVID-19, introduciendo un expediente práctico a la IFRS 16.

En marzo de 2021, el IASB emitió *Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (enmienda a la IFRS 16)*. Cuando el IASB publicó las modificaciones a la IFRS 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de junio de 2021. Debido a la naturaleza de la pandemia por COVID-19, la modificación extendía un expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de junio de 2022.

En el año en curso, la Entidad ha aplicado las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo 2021) de forma anticipada a la fecha de vigencia.

El expediente práctico permite que un arrendatario elija no evaluar si una renta relacionada por COVID-19 es una modificación al arrendamiento. Un arrendatario que hace esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes de la concesión de rentas relacionadas a COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
  - b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2022 o incrementa los pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022); y
  - c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.
- b. ***Normas IFRS nuevas y modificadas 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:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Referencias al marco conceptual</i>
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura</i>
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Modificaciones a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Modificaciones a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>



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

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

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones 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 se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que 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 capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida 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 modificaciones 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 modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

#### ***Modificaciones a IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante***

Las modificaciones a IAS 1 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 tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la Entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

#### ***Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual***

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la Entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.



### ***Modificaciones a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados.***

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La Entidad mide los costos de esas partidas conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

Las modificaciones aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la Entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de la Entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La Entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

### ***Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato***

Las modificaciones especifican que los ‘costos por cumplir’ un contrato comprende los ‘costos relacionados directamente al contrato’. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten en los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la Entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales la Entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la Entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

### ***Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020***

Las *Modificaciones Anuales* incluyen la modificación a cuatro normas.

IFRS 9 *Instrumentos Financieros*



La modificación aclara que al aplicar la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la Entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la Entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la Entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

#### *IFRS 16 Arrendamientos*

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción inicial.

#### ***Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaraciones de Prácticas 2 de IFRS Revelación de Políticas Contables***

Las enmiendas cambian los requerimientos a la IAS 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueden influir en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general y que son hechos en la base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en la IAS 1 se modifican para aclarar la información de las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones que sean por sí solos materiales.

Para darle soporte a estas modificaciones, el IASB ha desarrollado una guía y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de los “4 pasos del proceso de materialidad” descrito en las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS.

Las modificaciones a la IAS 1 estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2021, con opción a aplicación anticipada y son aplicadas prospectivamente. Las modificaciones a las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

#### ***Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables.***

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimaciones contables. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a medir incertidumbre”.

La definición de un cambio en las estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.



El IASB agregó dos ejemplos (ejemplo 4-5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión por las modificaciones.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

***Modificaciones a la IAS 12 Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.***

Las modificaciones introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las modificaciones, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo en la ley aplicable de impuestos, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con un reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las modificaciones a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo, con el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo estando sujeto al criterio de recuperabilidad.

El IASB también añade un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones aplican a las transacciones que ocurran en o después del primer periodo comparativo del periodo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
  - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
  - Desmantelamiento restauración y pasivos similares que correspondan a montos reconocidos como parte de los costos relacionados al activo.
- El efecto acumulado al inicio de la aplicación de las modificaciones como un ajuste en los saldos iniciales de las utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a la fecha.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

### **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, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

iii. *Negocio en Marcha*

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

Como se menciona en la Nota 1, durante los primeros meses de 2020 apareció el virus del COVID 19 y derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las siguientes consideraciones y determinó que el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable:

- Ambiente de control interno derivado de los cambios por trabajo en casa y reglas sanitarias.
- Estimaciones contables.
- Reconocimiento de ingresos.
- Valuación de empresa en funcionamiento.
- Deterioro de instrumentos financieros.
- Deterioro de propiedades y equipos.
- Deterioro de los derechos de uso de arrendamientos e identificación de contratos onerosos.
- Deterioro de intangibles y vida útil de intangibles con vida definida.
- Otras consideraciones (impuestos diferidos y corrientes, planes de pensiones, clasificación de pasivos financieros).

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

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



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

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

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

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

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

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

Operación extranjera	Moneda funcional
Sac Be Ventures, LLC *	Dólar americano
Pricom Cariari, S. A.	Colón (Costa Rica)
Sac Be Ventures Colombia, S. A. S.	Peso Colombiano
Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias (HCE Chile)	Peso Chileno
* Hasta el 31 de diciembre de 2020, cuando la Compañía se fusionó con Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V., subsistiendo ésta última y cuya moneda funcional es el peso mexicano.	

d. **Bases de consolidación 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
	2021	2020	
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	100%	100%	Controladora de compañías ubicadas en México que se dedican al desarrollo y operación de inmuebles para la hotelería
Operadora de Hoteles City Express, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios de dirección, desarrollo, administración, franquicia y comercialización de inmuebles hoteleros



Compañía	Porcentaje de participación		Actividad
	2021	2020	
Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios corporativos.
Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V.	100%	100%	Controladora de compañías ubicadas en el extranjero con presencia en Costa Rica, Colombia y Chile.
City Express Administración Corporativa, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios de desarrollos hoteleros.

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	
	2021	2020	2021	2020
	Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	\$ (41,876)	\$ (135,980)	\$ 1,175,269

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



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

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

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

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.

#### *Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes*

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

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

#### e. ***Efectivo y equivalentes de efectivo-***

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



El efectivo cuyas restricciones originan que no se cumpla con la definición de efectivo y equivalentes de efectivo descrito anteriormente, se presentan en un rubro por separado en el estado consolidado de posición financiera y, en su caso, se excluyen del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el efectivo restringido representa fondos mantenidos por la Entidad para hacer frente a sus obligaciones derivadas de los contratos de préstamo (ver Nota 5).

f. ***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 financieros 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.

g. ***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.

(i) ***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.



(ii) *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 debajo). 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 - Ingresos por intereses".

(iii) *Inversiones en capital designado como Valor Razonable a través de otros resultados integrales*

En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de capital a Valor razonable a través de otros resultados integrales. La designación a valor razonable a través de otros resultados integrales no está permitida si la inversión de capital se mantiene para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.



Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la IFRS 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

La Entidad ha designado todas las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para negociar a valor razonable a través de otros resultados integrales en la aplicación inicial de la IFRS 9.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que la Entidad maneja juntos y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).

(iv) *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) a (ii) arriba) se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (ii) más arriba).
- 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) más arriba) 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 19.



(v) *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”; y
- Para los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

(vi) *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, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



(viii) *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.

(ix) *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

(x) *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.

(xi) *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.

(xii) *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.

h. ***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 acumulada 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:

	%
	2021-2020
Edificios	1.43 – 1.60
Equipo y mobiliario de operación	16.7
Equipamiento menor	12
Equipo de cómputo	33.3
Mobiliario y equipo	10
Equipo de transporte	20
Remodelaciones y remplazos	20

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

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

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.

i. ***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.

j. ***Otros activos-***

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

Los otros activos se registran inicialmente al costo de adquisición y se revalúan a su valor razonable al cierre de cada año (ver Nota 12). 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.



k. **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.

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

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

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

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de “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 (ver Nota 24).

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. La Entidad también renta a los minoristas el equipo necesario para la presentación y desarrollo de sus actividades y equipo manufacturado por la Entidad.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos 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. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluble respecto de los arrendamientos.

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).

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

m. *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.

n. ***Costos por préstamos-***

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

o. ***Beneficios a los empleados-***

*Beneficios a los empleados por terminación y retiro.*

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

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

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

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 2021 y 2020, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

p. ***Pagos basados en acciones-***

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros 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.

q. ***Impuestos a la utilidad-***

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

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

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



La utilidad fiscal difiere de la utilidad reportada en el estado consolidado de resultados y resultados integrales, debido a las partidas de ingresos o gastos gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo 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 2021 y 2020 es del 31% y 32%, respectivamente.

Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias (HCE Chile): El impuesto a la renta en Chile a las empresas en 2021 y 2020, 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.

r. ***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.

s. ***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 un 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 financieros 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 13.

#### *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.

#### t. *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.

#### u. *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, rebalancea 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 la misma) 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.

#### v. ***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);
- ii. La Entidad obtiene ingresos por la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión de obra, administración y operación de hoteles y franquiciamiento (ingresos por administración a terceros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales), los cuales se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación en cumplimiento con la 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.



- iii. La Entidad cuenta con un programa de lealtad creado para premiar la preferencia de sus huéspedes, denominado City Premios. Una vez afiliado al programa, cada estancia genera puntos que los socios (huéspedes afiliados) pueden redimir por premios. Sólo en el caso de huéspedes que están inscritos en dicho programa, la contraprestación recibida se asigna a dos obligaciones de desempeño: 1) servicio de hospedaje y 2) promesa de servicios o recompensas futuros con base en los puntos acumulados.

El valor razonable de los premios entregados a los clientes es reconocido como una disminución del ingreso y se reconoce un ingreso diferido hasta que los beneficios de servicios relativos son entregados o prestados al cliente. El pasivo es presentado en el rubro de pasivos contractuales en el estado consolidado de posición financiera. El precio total de la transacción por concepto de las recompensas de City Premios considera una estimación de derechos de socios no ejercidos con base en la experiencia previa de la Entidad. El saldo del pasivo correspondiente a estos pasivos contractuales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a \$20,204 y \$12,370, respectivamente.

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(d))**

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



– *Plazos de arrendamiento (Nota 15)*

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 significativo o un cambio significativo en las circunstancias dentro de su control.

b. ***Estimaciones contables-***

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

– *Reconocimiento de ingresos por programas de lealtad de clientes (Nota 16)*

La administración consideró 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 es presentado en el estado consolidado de posición financiera. El precio total de la transacción por concepto de las recompensas de City Premios considera una estimación de derechos de socios no ejercidos con base en la experiencia previa de la Entidad.

– *Recuperabilidad de impuesto sobre la renta diferido activo (Nota 18)*

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 futuras 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(h) y 10)*

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 11)*

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 14)*

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:

	2021	2020
Efectivo y depósitos bancarios disponibles	\$ 673,852	\$ 780,416
Equivalentes de efectivo (i)	141,668	111,687
Efectivo restringido (ii)	<u>174,431</u>	<u>226,361</u>
	<u>\$ 989,951</u>	<u>\$ 1,118,464</u>

- i. Al 31 de diciembre 2021 y 2020, 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:*

	2021	2020
Clientes	\$ 156,093	\$ 157,670
Estimación para pérdidas crediticias	(30,310)	(46,276)
Deudores diversos	<u>16,976</u>	<u>21,507</u>
	<u>\$ 142,759</u>	<u>\$ 132,901</u>

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

La Entidad ha reconocido una estimación para pérdidas crediticias, la cual se determina con base en importes irre recuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su posición financiera actual. No ha habido algún cambio en la estimación de las técnicas o supuestos hechos durante el periodo.



Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos que están vencidos al final del periodo que se informa (ver abajo el análisis de antigüedad), pero para los cuales 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 2021 es de un 1% con antigüedad de 30 días; de 31 a 90 días un 2% y más de 90 días un 22%.

La antigüedad de la cartera de cuentas por cobrar vencidas al 31 de diciembre de 2020 es de un 2% con antigüedad de 30 días; de 31 a 90 días un 9% y más de 90 días un 89%.

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:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	\$ (46,276)	\$ (24,063)
Aplicación de perdida por deterioro reconocida en el año	15,966	-
Incremento en la estimación por deterioro reconocidas en cuentas por cobrar	<u>-</u>	<u>(22,213)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ (30,310)</u>	<u>\$ (46,276)</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 20% y 14% del total de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente; de los cuales, ninguno rebasa el 10% 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 y 187 días al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

d. La Entidad otorgó una línea de crédito simple a un franquiciatario por \$40,000 con vencimiento en 2022 y a una tasa de interés ordinario fija del 12% anual, para la construcción de un hotel. Al cierre del ejercicio 2020 el saldo por cobrar a largo plazo es de \$7,991.

**7. Pagos anticipados**

	2021	2020
Seguros pagados por anticipado	\$ 12,876	\$ 11,120
Anticipos a proveedores	2,895	406
Servicios pagados por anticipado	-	3,218
Otros pagos anticipados	<u>58,393</u>	<u>57,044</u>
	<u>\$ 74,164</u>	<u>\$ 71,788</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.

Activo (pasivo)	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Monto nominal	Valor razonable 2021	Valor razonable 2020
Swap 6.88% Monex	04-oct-20	04-oct-21	\$ 200,000	\$ 247	\$ (3,522)
Seagull 7.5% Scotiabank	04-oct-20	04-oct-22	300,000	55	(6,363)
Swap 8% Scotiabank	02-jun-18	02-may-24	56,944	99	12
Swap 7% Scotiabank	09-ago-21	24-jun-24	950,000	6,841	-
Cap TIE (28 días) Scotiabank	31-ago-21	24-jun-24	950,000	7,578	-
Cap TIE (28 días) BBVA	31-ago-21	24-jun-24	225,000	3,468	-
Swap 6.5% Monex	09-ago-21	20-jul-24	20,583	30	-
Swap 7% BBVA	09-ago-21	24-jul-24	507,750	5,039	-
Swap 8.33% CI Banco (i)	30-dic-18	30-jul-24	88,737	-	60
Swap 7% Monex	24-ago-21	26-ago-24	590,000	6,583	-
Cap TIE (28 días) Actinver	31-ago-21	26-ago-24	225,000	1,730	-
Cap TIE (28 días) Monex	31-ago-21	26-ago-24	590,000	4,863	-
Swap 7% Actinver	10-ago-21	26-ago-26	225,000	2,774	-
Swap TIE (28 días) 7.06% HSBC	31-mar-18	15-feb-22	255,499	(563)	(7,003)
Seagull 8.25% Monex	04-jun-20	04-abr-24	730,000	(2,071)	(36,630)
Seagull 8.60% Monex	12-feb-20	26-ene-26	500,000	(4,926)	(33,616)
Swap Corpbanca	15-jun-17	23-jun-21	172,978	-	(23,292)
Swap BBVA	09-oct-18	30-sep-21	400,000	-	(5,028)
Swap 7.7% BBVA (i)	02-jun-18	02-may-23	384,000	-	(6,755)
Swap BBVA (i)	17-may-18	02-may-23	640,000	-	(57,465)
			<u>\$ 8,011,491</u>	<u>\$ 31,747</u>	<u>\$ (179,602)</u>

(i) Vencimientos pagados por anticipado por refinanciamiento de deuda

TIE = significa Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

## 9. Activos mantenidos para su venta

	2021	2020
Hotel City Express Poza Rica	\$ 50,277	\$ 50,277
Terreno en Barranquilla, Colombia	-	27,008
Hotel City Express Coatzacoalcos	43,800	-
Terreno Puerto Montt, Chile	23,720	-
Terreno en Reynosa	12,370	-
Hotel City Express Tijuana Otay, City Express Ensenada y City Junior Tijuana Otay	205,196	-
	<u>\$ 335,363</u>	<u>\$ 77,285</u>

Durante el año hubo un aumento en los activos mantenidos para su venta, para mayor referencia ver Nota 29; así como la venta del terreno en Barranquilla, Colombia.



**10. Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas**

	1o. de enero de 2021	Altas	Bajas	Deterioro	Trasposos de activos disponibles para la venta	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2021
Terrenos	\$ 2,934,400	\$ 20,250	\$ (11,489)	\$ -	\$ 108,698	\$ -	\$ (35,184)	\$ 2,799,279
Edificios	8,489,130	4,330	(34,381)	-	246,137	211,333	(105,640)	8,318,635
Equipo y mobiliario de operación	1,766,360	1,132	(286)	-	57,069	45,321	(9,956)	1,745,502
Equipamiento menor	43,261	-	-	-	832	320	-	42,749
Equipo de cómputo	187,524	5,341	-	-	1,868	1,133	(1,208)	190,922
Mobiliario y equipo	95,818	-	(13)	-	-	-	-	95,805
Equipo de transporte	64,454	-	(3,750)	-	1,588	443	(567)	58,992
Remodelaciones y remplazos	290,752	9,618	-	-	13,393	1,319	(2,054)	286,242
Mejoras y adaptaciones	380,976	11,838	(1,707)	-	1,113	6,829	-	396,823
Construcciones en proceso	<u>1,108,241</u>	<u>119,962</u>	<u>(5,023)</u>	<u>-</u>	<u>15,848</u>	<u>(266,698)</u>	<u>(8,578)</u>	<u>932,056</u>
<b>Total</b>	<b>\$ 15,360,916</b>	<b>\$ 172,471</b>	<b>\$ (56,649)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 446,546</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ (163,187)</b>	<b>\$ 14,867,005</b>
Depreciación acumulada:								
Edificios	\$ (594,894)	\$ (149,142)	\$ 15,043	\$ -	\$ 24,948	\$ -	\$ 9,452	\$ (692,080)
Equipo y mobiliario de operación	(1,318,656)	(202,822)	121	-	36,954	-	(3,234)	(1,487,637)
Equipo de cómputo	(149,143)	(32,476)	-	-	1,757	-	2,674	(178,188)
Mobiliario y equipo	(5,821)	(128)	-	-	-	-	5,446	(503)
Equipo de transporte	(46,550)	(8,195)	3,698	-	1,187	-	334	(49,526)
Remodelaciones y reemplazos	(253,101)	(32,136)	338	-	12,317	-	158	(272,424)
Mejoras y adaptaciones	(62,438)	(31,958)	-	-	185	-	-	(94,211)
Depreciación acumulada	<u>(2,470,653)</u>	<u>(462,509)</u>	<u>19,200</u>	<u>-</u>	<u>77,878</u>	<u>-</u>	<u>17,343</u>	<u>(2,818,741)</u>
<b>Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto</b>	<b>\$ 12,890,263</b>	<b>\$ (290,038)</b>	<b>\$ 37,449</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 368,668</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ (148,267)</b>	<b>\$ 12,048,264</b>
	1o. de enero de 2020	Altas	Bajas	Deterioro	Trasposos de activos disponibles para la venta	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2020
Terrenos	\$ 3,002,698	\$ 2,821	\$ (45,874)	\$ -	\$ (41,514)	\$ -	\$ 16,269	\$ 2,934,400
Edificios	8,225,571	6,486	(665)	(16,201)	(44,073)	296,176	21,836	8,489,130
Equipo y mobiliario de operación	1,695,380	2,710	(4,934)	-	-	71,337	1,867	1,766,360
Equipamiento menor	41,848	243	-	-	(210)	1,380	-	43,261
Equipo de cómputo	181,284	5,566	(1,713)	-	(180)	2,128	439	187,524
Mobiliario y equipo	106,663	79	-	-	(11,096)	171	-	95,817
Equipo de transporte	65,621	1,230	(3,126)	-	(727)	1,331	125	64,454
Remodelaciones y remplazos	285,945	4,199	-	-	(3,410)	1,210	2,808	290,752
Mejoras y adaptaciones	331,044	7,718	-	-	(583)	42,797	-	380,976
Construcciones en proceso	<u>1,144,024</u>	<u>387,383</u>	<u>(12,814)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(416,530)</u>	<u>6,178</u>	<u>1,108,241</u>
<b>Total</b>	<b>\$ 15,080,078</b>	<b>\$ 418,435</b>	<b>\$ (69,126)</b>	<b>\$ (16,201)</b>	<b>\$ (101,793)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 49,522</b>	<b>\$ 15,360,915</b>
Depreciación acumulada:								
Edificios	\$ (482,550)	\$ (150,269)	\$ 116	\$ -	\$ 11,310	\$ -	\$ 29,734	\$ (591,659)
Equipo y mobiliario de operación	(1,092,738)	(229,509)	357	-	-	-	-	(1,321,890)
Equipamiento menor	(38,465)	(1,794)	-	-	210	-	-	(40,049)
Equipo de cómputo	(120,187)	(29,783)	660	-	118	-	48	(149,144)
Mobiliario y equipo	(14,853)	(95)	-	-	10,405	-	(1,279)	(5,822)
Equipo de transporte	(38,132)	(10,571)	2,044	-	335	-	(226)	(46,550)



	1o. de enero de 2020	Altas	Bajas	Deterioro	Trasposos de activos disponibles para la venta	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2020
Remodelaciones y reemplazos	(214,979)	(40,019)	-	-	2,095	37	(234)	(253,100)
Mejoras y adaptaciones	(32,687)	(29,749)	-	-	35	(37)	-	(62,438)
Depreciación acumulada	(2,034,591)	(491,789)	3,177	-	24,508	-	28,043	(2,470,652)
<b>Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto</b>	<b>\$ 13,045,487</b>	<b>\$ (73,354)</b>	<b>\$ (65,949)</b>	<b>\$ (16,201)</b>	<b>\$ (77,285)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 77,565</b>	<b>\$ 12,890,263</b>

Durante el ejercicio 2020 se realizó un ajuste de deterioro por \$16,201.

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 13). 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 2021 y 2020 fueron \$24,078 y \$46,367, respectivamente. La tasa promedio ponderada de interés de los préstamos es de 9.10% y 6.89% en 2021 y 2020, respectivamente.

## 11. Derechos de uso por arrendamiento

La Entidad arrienda principalmente edificios. El plazo promedio de arrendamiento es de 20 años para 2021 y 2020.

La Entidad tiene la opción de comprar ciertos edificios por un monto nominal al final del periodo del arrendamiento. 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 15.

Activos por derechos de uso	Edificios
<b>Costo</b>	
Al inicio de 2020	\$ 598,037
Adiciones	<u>32,461</u>
Al 31 de diciembre de 2020	630,498
Adiciones	12,569
Bajas	<u>(76,751)</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 566,316</u>
<b>Depreciación acumulada</b>	
Al inicio de 2020	\$ 201,029
Cambio del periodo	<u>37,165</u>
Al 31 de diciembre de 2020	238,194
Cambio del periodo	<u>39,696</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 277,890</u>
<b>Valor en libros</b>	
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 288,426</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 392,264</u>



<b>Montos reconocidos en estado consolidado de resultados</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	\$ 39,696	\$ 37,165
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	33,831	46,247
Gasto relacionado a arrendamientos de corto plazo	-	3,788

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.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pagos fijos	\$ 75,973	\$ 37,763
Pagos variables	<u>7,289</u>	<u>6,378</u>
Total de pagos por arrendamientos variables	<u>\$ 83,262</u>	<u>\$ 44,141</u>

Al 31 de diciembre de 2021, los pagos variables constituyen un 9% 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.

Como se menciona en la Nota 3, la Entidad se ha beneficiado por períodos de gracia por pagos de arrendamiento, lo cual ha resultado en cambios en el pasivo por arrendamiento, activo por derecho de uso y cargos a resultados como se indica en dicha nota.

El total de las salidas de efectivo por concepto de arrendamientos asciende a \$83,262 y \$44,141 para 2021 y 2020, respectivamente.

## 12. Otros activos

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Inversiones en compañías en el extranjero (i)	<u>\$ 70,935</u>	<u>\$ 68,257</u>

- i. Estos montos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, están representados por aportaciones, inversiones y acciones preferentes en compañías en el extranjero y se encuentran valuadas a su valor razonable (ver Nota 19.i.). La Entidad no considera que esté en capacidad de ejercer influencia significativa en ninguna de ellas.

## 13. 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 directamente por las compañías subsidiarias, propietarias de cada uno de los hoteles, con garantía hipotecaria o a través de un fideicomiso de garantía sobre cada hotel y generalmente con la obligación solidaria de los activos de las compañías relacionadas.



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

	2021	2020
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>		
Préstamo con Scotiabank por \$1,600,000, a tasa TIEE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)	\$ 1,529,137	\$ -
Préstamo con Scotiabank por \$1,250,000 a tasa TIEE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)	1,194,638	-
Préstamo con Scotiabank por \$677,000 a tasa TIEE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)	647,016	-
Préstamo con Scotiabank por \$300,000 a tasa TIEE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)	286,712	-
Préstamo con Scotiabank por \$299,758 a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)(vii)	-	272,593
Préstamo con Scotiabank por \$1,196,772 a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)(vii)	-	1,088,319
Préstamo con Scotiabank por \$503,470 a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)(vii)	-	457,590
Préstamo con Inbursa por \$1,000,000 a tasa TIEE 28 + 2.0% con expiración en 2021 (i)(vii)	-	998,379
Préstamo con Inbursa por \$250,000 a tasa TIEE 28 + 2.0% con expiración en 2021 (i)(vii)	-	300,195
Préstamo con BBVA por \$620,200, a tasa fija 10.05%, con expiración en 2023. (i) (vii)	-	570,588
Préstamo con BBVA por \$156,800, a tasa fija TIEE (28 días) más 2.15%, con expiración en 2023. (i) (vii)	-	158,798
<b>Total préstamo reestructurado</b>	<u>\$ 3,657,503</u>	<u>\$ 3,846,462</u>
Préstamo con Bancomext por \$500,000 a tasa TIEE 91 + 1.975% con expiración en 2029 (i)	\$ 475,129	\$ 488,997
Préstamo con Bancomext por \$65,000, a tasa fija TIEE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2027. (i)	56,105	59,138
Préstamo con Bancomext por \$48,000, a tasa fija TIEE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2027. (i)	39,804	44,093
Préstamos con Bancomext por \$38,000, a tasa fija TIEE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2023. (i)	30,966	33,924
Préstamo con Bancomext por \$30,954 a tasa TIEE	13,965	17,246
Préstamo con Bancomext por \$30,690 a tasa TIEE	13,922	17,171
Préstamo con Bancomext por \$27,353, a tasa TIEE	12,570	14,270
Préstamo con Bancomext por \$28,340, a tasa TIEE	11,738	14,739
Préstamo con Bancomext por \$35,534, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	11,586	18,262
Préstamo con Bancomext por \$32,625 a tasa TIEE	9,326	13,994
Préstamo con Bancomext por \$35,133, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	7,732	11,362
Préstamo con Bancomext por \$35,925, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	5,656	12,846
Préstamo con Bancomext por \$30,000, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	5,465	6,238
Préstamo con Bancomext por \$35,332, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	-	5,525
<b>Total préstamos Bancomext</b>	<u>\$ 693,964</u>	<u>\$ 757,805</u>



	2021	2020
Préstamo con Industrial and Commercial Bank of China (ICBC) por \$400,000, a tasa fija TIIIE 28 más 2.2%, con expiración en 2023. (i)	\$ 302,899	\$ 334,064
<b>Total préstamo ICBC</b>	<b>\$ 302,899</b>	<b>\$ 334,064</b>
Préstamo con BBVA por \$172,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2028. (ii)	\$ 140,688	\$ 146,728
Préstamo con BBVA por \$57,500, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2028. (ii)	47,524	51,379
<b>Total préstamos BBVA</b>	<b>\$ 188,212</b>	<b>\$ 198,107</b>
Préstamo con Banorte por \$125,049, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2033. (i)	\$ 123,717	\$ 124,599
Préstamo con Banorte por \$80,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.90%, con expiración en 2033. (i)	77,633	79,599
<b>Total préstamos Banorte</b>	<b>\$ 201,350</b>	<b>\$ 204,198</b>
Préstamo con CorpBanca en Unidad de Fomento 17,126 a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2031. (iv) y (vi)	\$ 112,226	\$ 124,243
Préstamo con CorpBanca por PCh 1,070,364,637, a tasa fija de 8.05% con expiración en 2022. (iv)	19,424	22,531
Préstamo con CorpBanca por PCh 1,023,889,653, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2022 (iv)	18,580	21,553
Préstamo con CorpBanca por PCh 788,803,538 y PCh 734,064,826 en 2020 y 2017, respectivamente; a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2022. (iv)	14,314	16,604
Préstamo con CorpBanca por PCh 570,265,788, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2022. (iv)	10,348	12,004
<b>Total préstamos CorpBanca (Chile)</b>	<b>\$ 174,892</b>	<b>\$ 196,935</b>
Préstamo con Intercam por \$120,000 a tasa fija TIIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	\$ 109,077	\$ 118,825
Préstamo con Intercam por \$65,250 a tasa fija TIIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	57,053	63,540
<b>Total préstamos Intercam</b>	<b>\$ 166,130</b>	<b>\$ 182,365</b>
Préstamo con Sabadell por \$115,000, a tasa TIIIE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2027. (ii)	\$ 104,802	\$ 107,764
Préstamo con Sabadell por \$55,250 a tasa TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	43,889	45,915
Préstamo con Sabadell por \$35,000, a tasa TIIIE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2027. (ii)	32,307	33,293
Préstamo con Sabadell Capital por \$35,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2022. (ii)	27,793	29,071
Préstamo con Sabadell Capital por \$32,218, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	25,591	26,771
Préstamo con Sabadell Capital por \$12,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	1,560	9,831
<b>Total préstamos Sabadell</b>	<b>\$ 235,942</b>	<b>\$ 252,645</b>



	2021	2020
Préstamo con Scotiabank por \$71,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)	\$ 61,058	\$ 67,433
Préstamo con Scotiabank por \$51,000,000 a tasa TIIIE 28 + 3% con expiración en 2026 (i)	46,341	50,121
Préstamo con Scotiabank por \$33,000, a tasa TIIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2022. (i)	41,204	44,932
Préstamo con Scotiabank por \$45,000 a tasa fija TIIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	40,110	43,161
Préstamo con Scotiabank por \$51,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2024. (i)	33,634	37,262
Préstamo con Scotiabank por \$39,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2023. (i)	24,308	27,519
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2023. (i)	20,511	23,615
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2022. (i)	20,394	22,586
Préstamo con Scotiabank por \$72,000, a tasa TIIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2022. (i)	-	58,475
Préstamo con Scotiabank por \$28,880, a tasa TIIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2021. (i)	-	7,528
Préstamo con Scotiabank por \$24,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2024. (i)	-	9,954
Préstamo con Scotiabank por \$68,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)	-	53,154
<b>Total préstamos Scotiabank</b>	<u>\$ 287,560</u>	<u>\$ 445,740</u>
Subtotal	5,908,452	6,418,321
Intereses por pagar	<u>27,161</u>	<u>64,690</u>
Total	<u>\$ 5,935,613</u>	<u>\$ 6,483,011</u>
Menos porción circulante de los préstamos bancarios	<u>(391,093)</u>	<u>(1,621,568)</u>
Porción a largo plazo	<u>\$ 5,544,520</u>	<u>\$ 4,861,443</u>
TIIIE a 28 días al cierre de cada periodo	5.7115%	4.4842%
TIIIE a 91 días al cierre de cada periodo	5.8798%	4.4660%

- (i) Amortización trimestral del principal
- (ii) Amortización mensual del principal
- (iii) Amortización semestral del principal
- (iv) Amortización de capital al vencimiento del préstamo
- (v) TIIIE es la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio
- (vi) UF es Unidad de fomento chileno, reajutable de acuerdo a su inflación
- (vii) Liquidación anticipada por refinanciamiento

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2021, son como sigue:

2023	\$ 33,782
2024	408,254
2025	74,838
2026	159,890
2027 y años posteriores	<u>4,867,756</u>
	<u>\$ 5,544,520</u>



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

El 24 de junio de 2021 la Entidad llevó a cabo la firma de un contrato de crédito para refinanciar su deuda por la cantidad de \$3,827,000 con tres de sus principales acreedores bancarios. El nuevo crédito vence en 2026 y tiene un plazo de gracia de 12 meses. El contrato establece las obligaciones, restricciones y cláusulas de mantenimiento estándar a las de mercado, existiendo el compromiso de llevar a cabo una capitalización de efectivo y/o venta de activos de por lo menos \$1,000,000. Esta cláusula ha sido cumplida durante los primeros meses de 2022.

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 2021 y 2020.

El valor de los inmuebles que garantizan los préstamos bancarios es de \$5'997,589 y \$6'241,007, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Entidad cuenta con líneas de crédito, los montos que aún no han sido dispuestos a esa fecha ascienden a \$2,754 y \$218,829, respectivamente.

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

	1 de enero de 2021	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	Otros cambios (ii)	Ajustes de valor razonable (nota 8)	31 de diciembre de 2021
Préstamos bancarios (Nota 13)	\$ 6,483,011	\$ (547,397)	\$ -	\$ -	\$ 5,935,614
Otros pasivos (Nota 17)	388,797	(45,621)	-	-	343,176
Swaps de tasas de interés, cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (Nota 19)	(179,602)	-	-	211,349	31,747
	1 de enero de 2020	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	Otros cambios (ii)	Ajustes de valor razonable (nota 8)	31 de diciembre de 2020
Préstamos bancarios (Nota 13)	\$ 5,357,960	\$ 1,123,679	\$ 1,372	\$ -	\$ 6,483,011
Otros pasivos (Nota 17)	236,271	152,526	-	-	388,797
Swaps de tasas de interés, cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (Nota 19)	(48,851)	-	-	(130,751)	(179,602)

(i) Los flujos de efectivo procedentes de préstamos bancarios, préstamos de partes relacionadas no consolidadas y otros préstamos constituyen el importe neto de los ingresos procedentes de préstamos y reembolsos de préstamos en el estado de flujos de efectivo.

(ii) Los otros cambios incluyen el efecto de moneda extranjera y amortización de costos.



## 14. Beneficios a los empleados

### a. *Beneficios a empleados a corto plazo-*

	2021	2020
Participación de los trabajadores en la utilidad (i)	\$ 7,801	\$ 2,504
Bono a empleados (ii)	<u>28,915</u>	<u>3,787</u>
	<u>\$ 36,716</u>	<u>\$ 6,291</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. Bono otorgado a la alta administración determinado sobre el desempeño operativo/financiero de la Entidad, y es autorizado por el Comité de Compensaciones de la misma.

### 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. No se otorgan otros beneficios posteriores al retiro.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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	
	2021	2020
	%	%
Tasa de descuento	6.50	7.00
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:

	2021	2020
Costo laboral del servicio actual	\$ 759	\$ 868
Intereses sobre la obligación (i)	224	230
Pérdidas actuariales (ii)	<u>(247)</u>	<u>(322)</u>
	736	776
Saldo inicial del pasivo en el periodo	<u>4,192</u>	<u>3,416</u>
Saldo final del pasivo	<u>\$ 4,928</u>	<u>\$ 4,192</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 el estado de resultados y otros resultados integrales.
- ii. Las ganancias actuariales se reconocen en otras partidas de la utilidad integral en el año en el que se generan.

c. **Planes de contribuciones definidas-**

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 2021 y 2020 por este concepto fue de \$20,095 y \$25,252, respectivamente.

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

	2021	2020
Pagos basados en acciones (Nota 21):		
Pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital	\$ 22,219	\$ 33,502
Total gasto de beneficios a empleados	<u>\$ 22,219</u>	<u>\$ 33,502</u>

**15. Pasivo por derechos de uso**

	2021	2020
Pasivos por arrendamiento	\$ 375,415	\$ 481,699
<b>Análisis de madurez:</b>		
Año 1	47,087	31,485
Año 2	47,987	31,485
Año 3	47,087	31,485
Año 4	47,087	31,485
Año 5	44,734	31,485
Posteriores	153,333	324,274
Analizado como:		
Largo plazo	\$ 328,328	\$ 450,214
Corto plazo	<u>47,087</u>	<u>31,485</u>
	<u>\$ 375,415</u>	<u>\$ 481,699</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.

Como se menciona en la Nota 2a., la Entidad ha dado de baja \$13,037 del pasivo por arrendamiento, ya que se ha terminado debido al periodo de gracia de los pagos de arrendamiento en los edificios en diferentes ciudades de la república mexicana.

Como se menciona en la Nota 31, la Entidad se ha beneficiado por períodos de gracia por pagos de arrendamiento, lo cual ha resultado en cambios en el pasivo por arrendamiento, activo por derecho de uso y cargos a resultados como se indica en dicha nota.



## 16. Pasivos contractuales

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

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

El pasivo es presentado en el rubro de pasivos contractuales en el estado consolidado de posición financiera y al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a \$20,204 y \$12,370, respectivamente.

La vigencia de los puntos es de máximo dos años.

## 17. Otros pasivos

Los otros pasivos se integran como sigue:

	2021	2020
Aportaciones para futuros aumentos de capital socios en el extranjero	\$ 166,003	\$ 173,981
Préstamo socio Impulsora Plaza La Unión, S. A. de C. V.	1,977	1,977
Préstamo socio Fideicomiso Cancún	-	36,452
Préstamo socio Impulsora Plaza Coatzacoalcos, S.A. de C.V.	206	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Cd. del Carmen, S.A. de C.V.	32,981	40,027
Préstamo socio Impulsora Plaza Guadalupe, S. A. de C. V.	12,092	11,373
Préstamo socio Operadora SX del Sureste, S. A. de C. V.	2,267	1,651
Préstamo socio Impulsora Plaza Tamaulipas, S. A. de C. V.	18,415	21,197
Préstamo socio Impulsora Plaza Guanajuato, S. A. de C. V.	5,089	1,593
Préstamo socio Impulsora Plaza Hermosillo, S. A. de C. V.	116	1,516
Préstamo socio Impulsora Plaza Minatitlán, S. A. de C. V.	-	3,270
Préstamo socio Impulsora Hotelera Rio Culiacán, S. A. de C.V.	1,208	1,131
Préstamo socio Inmobiliaria Hotelera Paso Montejo, S. A. de C.V.	2,226	2,457
Préstamo socio Impulsora Hotelera Irapuato, S. A. de C. V.	3,034	2,449
Préstamo socio Impulsora Plaza Cananea, S. A. de C. V.	339	8,647
Préstamo socio Impulsora Plaza Dos Bocas, S. A. de C. V.	2,415	9,520
Préstamo socio Impulsora Plaza Zaragoza, S. A. de C. V.	16,584	6,299
Préstamo socio Impulsora Plaza Mérida, S. A. de C. V.	24,686	35,308
Préstamo socio Impulsora Plaza Santo Domingo, S. A. de C. V.	16,639	6,144
Préstamo socio Impulsora Hotelera Plaza Ensenada, S. A. de C. V.	-	514
Préstamo socio Fideicomiso Santa Fe No. 3924	11,595	10,855
Préstamo socio Impulsora Plaza La Estancia, S. A. de C. V.	21,871	10,613
Préstamo socio Generadora y Desarrolladora de Proyectos y Servicios, S. A. de C. V.	800	1,823
Préstamo socio Impulsora Plaza Guadiana, S. A. de C. V.	2,633	-
Total	<u>\$ 343,176</u>	<u>\$ 388,797</u>

Las tasas de interés fluctúan en THIE más 2-3 puntos y todas tienen vencimiento posterior a 2023.



## 18. Impuestos a la utilidad

Las compañías mexicanas están sujetas al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2021 y 2020 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2021	2020
ISR:		
Causado	\$ 44,338	\$ 18,809
Diferido	<u>(87,896)</u>	<u>(31,421)</u>
Total	<u>\$ (43,558)</u>	<u>\$ (12,612)</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:

	2021	2020
	%	%
Tasa legal	30	30
Efectos de inflación	24	(1)
Efecto de diferentes tasas fiscales de subsidiarias que operan en otras jurisdicciones	2	-
Efecto en estimación de recuperabilidad de pérdidas fiscales	(47)	(27)
Intereses no deducibles	-	(1)
No deducibles	<u>-</u>	<u>(1)</u>
Tasa efectiva	<u>9%</u>	<u>1</u>

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

	2021	2020
ISR diferido activo:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar nacionales y extranjeras	\$ 86,140	\$ 67,907
Estimación para cuentas de cobro dudoso	9,082	13,856
Pasivos acumulados y provisiones	173,348	128,954
Instrumentos financieros derivados	<u>(4,329)</u>	<u>31,510</u>
ISR diferido activo	<u>264,241</u>	<u>242,227</u>
ISR diferido pasivo:		
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(44,360)	(101,836)
Pagos anticipados	(25,130)	-
Instrumentos financieros derivados	<u>-</u>	<u>(18,792)</u>
ISR diferido pasivo	<u>(69,490)</u>	<u>(120,628)</u>
ISR diferido activo, neto	<u>\$ 194,751</u>	<u>\$ 121,599</u>



Los años de vencimiento y sus montos actualizados de las pérdidas fiscales por amortizar nacionales y extranjeras al 31 de diciembre de 2021, son los que se muestran a continuación:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2022	\$ 10,484
2023	10,461
2024	10,793
2025	23,397
2026	63,963
2027	86,505
2028	225,463
2029	318,745
2030	1,141,312
2031	<u>843,233</u>
	<u>\$ 2,734,356</u>

Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Las pérdidas fiscales por amortizar por las cuales no se ha reconocido el activo por impuesto ISR diferido debido a la incertidumbre que existe sobre su recuperación, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron por \$2,524,691 y \$1,662,441, 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.

**19. 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 13 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:

	2021	2020
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 391,093	\$ 1,631,000
Préstamos bancarios	5,544,520	4,852,011
(-) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(989,951)</u>	<u>(1,118,464)</u>
Deuda neta	<u>4,945,662</u>	<u>5,364,547</u>
Capital contable	<u>7,481,637</u>	<u>7,670,891</u>
Gastos por intereses	<u>564,413</u>	<u>619,010</u>
Pérdida de operación	<u>(49,952)</u>	<u>(597,125)</u>
Depreciación	<u>502,205</u>	<u>491,789</u>
Flujo neto de operación (utilidad (pérdida) de operación más depreciación)	<u>\$ 452,253</u>	<u>\$ (105,336)</u>
<b>Índices:</b>		
Flujo neto de operación /gasto por intereses (i)	0.8	(0.2)
Deuda neta / flujo neto de operación (ii)	10.9	(50.9)
Apalancamiento	0.8	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-***

	2021	2020
<b><i>Activos financieros</i></b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 989,951	\$ 1,118,464
Instrumentos financieros derivados	39,307	-
Préstamos y cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar, sin incluir reserva por deterioro	142,759	140,892
Otros activos	70,935	68,257
<b><i>Pasivos financieros</i></b>		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados con cambios a través de otros resultados integrales	\$ -	\$ 147,760
Otros:		
Cuentas por pagar a proveedores	108,712	75,036
Préstamos bancarios e intereses acumulados a costo amortizado	5,935,613	6,483,011
Pasivo por derecho de uso	375,415	481,699
Otros pasivos	343,176	388,797



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

La función de Tesorería Corporativa 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.

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

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

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

Estas monedas experimentan fluctuaciones periódicas con respecto al peso mexicano. Cualquier fluctuación en el valor de monedas extranjeras con respecto a la moneda funcional 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.; Hoteles City Express Chile, LTDA, y hasta el 31 de diciembre de 2020 Sac Be, LLC.



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

	2021	2020
Activos financieros en dólares estadounidenses	1,283	684
Exposición neta	<u>USD 1,283</u>	<u>USD 684</u>
Pasivos financieros en pesos chilenos	(6,891)	(6,199)
Exposición neta	<u>CH (6,891)</u>	<u>CH (6,199)</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		7 de abril de
	2021	2020	2022
Dólar estadounidense, bancario	20.2157	19.9352	20.0655
Peso Chileno	41.3300	35.6300	39.4100
Colón (Costa Rica)	31.4500	30.7955	33.0207
Peso Colombiano	194.5700	172.2909	185.7144

– **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 0.58 en 2021 y 1.45 en 2020 pesos por dólar. Las variaciones anteriormente referidas hubieran incrementado o disminuido el efecto en las pérdidas y ganancias en +/- \$4,183 y +/- \$2,949 pesos para 2021 y 2020, respectivamente.

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

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

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
2021	0.25%	15,041
2020	0.25%	15,834



– ***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.

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

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. 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 únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con una calificación de riesgo equivalente al grado de inversión o superior. Esta información la suministran agencias calificadoras independientes y, de no estar disponible, la Entidad utiliza otra 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 administración de riesgos.

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

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.

h. ***Administración del riesgo de liquidez-***

La Dirección de Finanzas y Administración reporta a la Dirección General e informa al Comité de Finanzas; sin embargo, la Dirección de Finanzas y Administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias para la obtención de créditos, y vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y con el objetivo de conciliar los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. La Nota 13 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.

31 de diciembre de 2021	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Sin intereses	\$ 108,712	\$ -	\$ -	\$ 108,712
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 9.10%	-	6,107,774	2,429,376	8,537,150
Instrumentos financieros derivados	-	(27,249)	-	(27,249)
	<u>\$ 108,712</u>	<u>\$ 6,080,525</u>	<u>\$ 2,429,376</u>	<u>\$ 8,618,613</u>
31 de diciembre de 2020	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Sin intereses	\$ 75,036	\$ -	\$ -	\$ 75,036
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 6.89%	-	6,733,811	1,481,773	8,215,584
Instrumentos financieros derivados	-	147,760	-	147,760
	<u>\$ 75,036</u>	<u>\$ 6,881,571</u>	<u>\$ 1,481,773</u>	<u>\$ 8,438,380</u>

i. **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
	31/12/21	31/12/20		
Swaps de tasa de interés (ver Nota 8)	(Pasivo) (designado de cobertura) (27,249)	Activos (designado de cobertura) 147,760	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
	31/12/21	31/12/20		
Inversiones y notas convertibles	70,935	68,257	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.



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

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

	2021		2020	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios e intereses	\$ 5,935,613	\$ 6,034,865	\$ 6,483,011	\$ 6,357,961
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	-	7,991	7,991

- **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.

## 20. Capital contable

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

Series	2021	2020
Única	<u>408,156,532</u>	<u>366,939,270</u>
Total	<u>408,156,532</u>	<u>366,939,270</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital social asciende a \$6'177,258, y \$5'875,122, respectivamente está integrado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal.

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 21 de julio de 2021 entre otros asuntos, se aprobó realizar un aumento de capital mediante la emisión de 185,714,285 acciones ordinarias, comunes, nominativas, con pleno derecho a voto, serie única y sin expresión de valor nominal a un precio de suscripción total de \$7.00 pesos por acción y una cantidad total de hasta \$1,300,000.

De conformidad con el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el periodo de preferencia durante el cual los accionistas pudieron ejercer su Derecho de Preferencia y su Derecho de Preferencia Adicional inició el 11 de agosto de 2021 y concluyó el 25 de agosto de 2021, con lo cual:



- (a) Durante el periodo de preferencia, los accionistas de la Sociedad suscribieron un total de 24,358,814 acciones representativas del capital social de la Sociedad materia del aumento, en ejercicio de su derecho de preferencia en proporción a su tenencia accionaria (o por debajo de la misma), por un monto total de \$170,512.
- (b) En virtud de que el aumento de capital no fue suscrito y pagado por la totalidad de los accionistas de la Sociedad con base en su participación pro - rata durante el periodo de preferencia, el número de acciones remanentes disponibles para suscripción y pago en el ejercicio del derecho de preferencia adicional fue de 161,355,471.
- (c) Durante el periodo de preferencia, la Entidad recibió notificaciones de preferencia adicional para suscribir y pagar un total de hasta 12,799,899 acciones representativas del capital social de la Sociedad, por un monto total de \$89,599.
- (d) Asimismo como parte del aumento, miembros del Consejo de Administración y el equipo directivo de Hoteles City Express participaron en la suscripción y/o sobresuscripción un total de 3,556,095 acciones las cuales representaron un monto de \$24,893.

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.

- (e) 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.
- (f) 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.
- (g) Los ejecutivos de la empresa, bajo el beneficio del plan de acciones aportaron \$17,132 los cuales representan 502,454 acciones.
- (h) Acciones ordinarias pagadas totalmente:

	Número de acciones	Capital social
Saldos al inicio de 2020	367,010,930	\$ 5,865,393
Disminución de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	-	10,617
Recompra de acciones	<u>(71,660)</u>	<u>(888)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>366,939,270</u>	<u>5,875,122</u>
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	<u>41,217,262</u>	<u>302,136</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>408,156,532</u>	<u>\$ 6,177,258</u>



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

Durante 2021 y 2020, a ciertos ejecutivos de la Entidad les fueron otorgadas 23,000,780 y 4,302,387 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.

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

	2021	2020
Cuenta de capital de aportación	\$ 6,012,804	\$ 5,724,284
Total	<u>\$ 6,012,804</u>	<u>\$ 5,724,284</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
891,477	1 enero 2020	0.01	23.61
3,410,910	1 enero 2021	0.01	7.00
23,000,780	1 enero 2022	0.01	6.40

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



b. **Movimientos de las acciones durante el periodo-**

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

	2021		2020	
	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio
Saldos al inicio del año	4,302,387	\$ 10.17	1,089,124	\$ 23.28
Asignadas durante el año	23,007,780	\$ 6.40	4,302,387	\$ 14.29
Canceladas durante el año	-	\$ -	(212,120)	\$ 23.28
Ejercidas durante el año	<u>(891,477)</u>	\$ 22.76	<u>(877,004)</u>	\$ 23.28
Saldos al final del año	<u>26,411,690</u>		<u>4,302,387</u>	

c. **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 2021	891,477	17 de diciembre de 2021	\$ 4.82
Asignadas el 1o. de enero de 2020	877,004	17 de diciembre de 2020	\$ 6.38

22. **Participación no controladora**

	2021	2020
Saldos al inicio del año	\$ 1,151,981	\$ 1,336,554
Participación en la utilidad integral	(41,876)	(135,980)
Aportaciones de participación no controladora (*)	72,807	-
Reducciones de capital y pago de dividendos (*)	<u>(7,653)</u>	<u>(48,593)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 1,175,269</u>	<u>\$ 1,151,981</u>

(\*) 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.

23. **Utilidad por acción**

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

	2021 Centavos por acción	2020 Centavos por acción
Utilidad básica y diluida por acción	(1.0298)	(2.9994)



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:

	2021	2020
Resultado del año atribuible a la participación controladora	\$ (396,345)	\$ (1,112,645)
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	384,886,729	372,196,031

#### 24. Costos y gastos de operación hotelera

	2021	2020
Gastos de habitaciones	\$ 279,622	\$ 227,113
Sueldos y beneficios a los empleados	323,164	283,477
Gastos de administración y generales	319,732	278,294
Gastos de promoción y ventas	99,992	88,410
Gastos de energía	140,140	122,361
Gastos de mantenimiento	150,513	130,881
Gastos de predial	41,848	33,843
Gastos de seguro de daños	10,496	10,189
Gastos corporativos	<u>35,759</u>	<u>23,031</u>
Total	<u>\$ 1,401,266</u>	<u>\$ 1,197,599</u>

#### 25. Gastos de administración y ventas

	2021	2020
Sueldos y beneficios a empleados	\$ 307,720	\$ 280,206
Comisiones de agencias	41,385	31,534
Honorarios profesionales y legales	6,363	5,428
Gastos de viaje	2,801	3,483
Publicidad	46,307	34,693
Otros	7,279	7,870
Teléfonos y comunicaciones	3,916	4,337
Mantenimiento	<u>1,125</u>	<u>1,267</u>
Total	<u>\$ 416,896</u>	<u>\$ 368,818</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:

	2021	2020
Beneficios a corto plazo	<u>\$ 106,922</u>	<u>\$ 50,363</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 arrendados.

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

### Al 31 de diciembre de 2021

Estado de resultados:	Operación hotelera	Honorarios por administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Ingresos totales	\$ 2,152,295	\$ 564,029	\$ 2,716,324	\$ (442,523)	\$ 2,273,801
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(1,725,158)</u>	<u>(535,527)</u>	<u>(2,260,685)</u>	<u>442,523</u>	<u>(1,818,162)</u>
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	427,137	28,502	455,639	-	455,639
Gastos por apertura de hoteles y deterioro	<u>(3,385)</u>	<u>-</u>	<u>(3,385)</u>	<u>-</u>	<u>(3,385)</u>
Utilidad antes de depreciación	<u>423,752</u>	<u>28,502</u>	<u>452,254</u>	<u>-</u>	<u>452,254</u>
Depreciación	\$ <u>(502,205)</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(502,205)</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(502,205)</u>
Pérdida de operación	\$ <u>(78,453)</u>	\$ <u>28,502</u>	\$ <u>(49,951)</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(49,951)</u>
Gasto por intereses	(724,859)	-	(724,859)	160,445	(564,413)
Ingreso por intereses	187,844	-	187,844	(160,445)	27,398



**Al 31 de diciembre de 2020**

Estado de resultados:	Operación hotelera	Honorarios por administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Ingresos totales	\$ 1,404,204	\$ 378,610	\$ 1,782,814	\$ (300,577)	\$ 1,482,238
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(1,399,613)</u>	<u>(467,380)</u>	<u>(1,866,993)</u>	<u>300,577</u>	<u>(1,566,417)</u>
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	4,591	(88,770)	(84,179)	-	(84,179)
Gastos por apertura de hoteles y deterioro	<u>(21,157)</u>	<u>-</u>	<u>(21,157)</u>	<u>-</u>	<u>(21,157)</u>
Pérdida antes de depreciación	<u>(16,566)</u>	<u>(88,770)</u>	<u>(105,336)</u>	<u>-</u>	<u>(105,336)</u>
Depreciación	\$ <u>(491,789)</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(491,789)</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(491,789)</u>
Pérdida de operación	\$ <u>(508,355)</u>	\$ <u>(88,770)</u>	\$ <u>(597,125)</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(597,125)</u>
Gasto por intereses	(738,329)	-	(738,329)	119,319	(619,010)
Ingreso por intereses	172,882	-	172,882	(119,319)	53,563

**Al 31 de diciembre de 2021**

Activos y pasivos por segmentos:	Operación hotelera	Honorarios por administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Activos totales	\$ 34,861,085	\$ 883,720	\$ 35,744,805	\$ (21,099,728)	\$ 14,645,077
Pasivos totales	13,296,306	970,848	14,267,153	(7,103,714)	7,163,440

**Al 31 de diciembre de 2020**

Activos y pasivos por segmentos:	Operación hotelera	Honorarios por administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Activos totales	\$ 34,857,184	\$ 549,783	\$ 35,406,970	\$ (19,781,774)	\$ 15,625,193
Pasivos totales	12,531,731	487,045	13,018,777	(5,064,474)	7,954,302

***Otra información por segmento***

	2021	Operación hotelera	Honorario por administración hotelera
Adiciones a activos a largo plazo	\$ (622,994)	\$ 7,379	
Inversión en asociada	-	-	
Aportaciones de capital de la participación no controladora	72,807	-	
	2020	Operación hotelera	Honorario por administración hotelera
Adiciones a activos a largo plazo	\$ (111,911)	\$ (11,024)	
Inversión en asociada	457	-	
Aportaciones de capital de la participación no controladora	(46,557)	-	

Los ingresos derivados de las operaciones de la Entidad en el extranjero con Colombia, Costa Rica y Chile representan el 7.9% del total de los ingresos consolidados. Los activos totales derivados de dichas operaciones en el extranjero representan el 12% del total de activos totales consolidados, de los cuales el 4% son terrenos para desarrollos futuros.



## **28. Compromisos**

Al 31 de diciembre de 2021 no existen compromisos. Al 31 de diciembre de 2020 existían compromisos para la construcción de inmuebles por \$8,406.

## **29. Eventos subsecuentes**

El 17 de marzo de 2022 la Entidad, como parte como parte de la estrategia de reciclaje de activos y liquidez, cerró la venta del 50% de la participación accionaria de una de sus subsidiarias propietaria de un portafolio de tres hoteles ubicados en Tijuana (City Express y City Junior Tijuana Otay) y Ensenada (City Express Ensenada). El monto neto recibido fue de \$215,216. La entidad continuará operando los hoteles bajo el esquema de administración y franquicia.

El 24 de marzo de 2022 la Entidad, como parte como parte de la estrategia de reciclaje de activos y liquidez cerró la venta del 50% de la participación accionaria de una de sus subsidiarias, propietaria del Hotel City Express Chihuahua, el monto neto recibido fue de \$43,000. La Entidad continuará operando el hotel bajo el esquema de administración y franquicia.

## **30. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 7 de abril de 2022, 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.

\* \* \* \* \*

