

**HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.**  
**REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE  
CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS  
PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2018**

**HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.**



Juan Salvador Agraz 69 Piso 12  
Col. Santa Fe Cuajimalpa,  
Del. Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348  
Ciudad de México  
[www.cityexpress.com](http://www.cityexpress.com)

Valores de HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V que cotizan en la Bolsa Mexicana de  
Valores

Clave de Cotización de acciones: HCITY\*

Las acciones HCITY\* se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores, son acciones ordinarias, serie única, nominativas, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

## Índice

<b>1) Información General</b>	<b>3</b>
a) Glosario de Términos y Definiciones	3
b) Resumen Ejecutivo	7
c) Factores de Riesgo	26
d) Otros Valores	52
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro	52
f) Destino de los Fondos	52
g) Documentos de Carácter Público	53
<b>2) La Emisora</b>	<b>54</b>
a) Historia y Desarrollo de la Emisora	54
b) Descripción del Negocio	61
i) Actividad Principal	61
ii) Canales de Distribución	65
iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos	66
iv) Principales clientes	68
v) Legislación aplicable y situación tributaria	68
vi) Recursos humanos	70
vii) Desempeño ambiental	70
viii) Información del mercado	71
ix) Estructura corporativa	72
x) Descripción de sus principales activos	73
xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	74
xii) Acciones representativas del capital social	75
xiii) Dividendos	75
<b>3) Información Financiera</b>	<b>77</b>
a) Información financiera seleccionada	77
b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación	79
c) Informe de créditos relevantes	79
d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora	82
i) Resultados de operación	91
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	95
iii) Control interno	98
e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	99
<b>4) Administración</b>	<b>100</b>
a) Auditores externos	100
b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	101
c) Administradores y accionistas	101
d) Estatutos sociales y otros convenios	113
<b>5) Mercado de Capitales</b>	<b>123</b>
a) Estructura accionaria	123
b) Comportamiento de la acción en el mercado de valores	123
c) Formador de mercado	126
<b>6) Activos Subyacentes</b>	<b>128</b>
<b>7) Personas Responsables</b>	<b>129</b>
<b>8) Anexos - Estados Financieros Dictaminados 2018, 2017 y 2016 y Opinión del Comité de Auditoría</b>	<b>131</b>

## 1) INFORMACIÓN GENERAL

### 1.A) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los siguientes términos y abreviaturas, tal como se utilizan en este Reporte Anual, tendrán los significados estipulados a continuación:

<u>Término</u>	<u>Significado</u>
“ <u>Acción</u> ” o “ <u>Acciones</u> ” .....	Cada una de las acciones ordinarias Serie Única, nominativas, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad.
“ <u>ADR</u> ” .....	Por sus siglas en inglés, tarifa diaria promedio ( <i>average daily rate</i> ), que se calcula, para cualquier periodo, dividiendo el total de los ingresos generados por las habitaciones durante ese período, entre el número total de noches de habitaciones rentadas durante el mismo período.
“ <u>BMV</u> ” .....	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“ <u>Certificado LEED</u> ” .....	Por sus siglas en inglés, el certificado de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental ( <i>Leadership in Energy &amp; Environmental Design certification</i> ) otorgado por el Consejo para la Construcción Verde de los Estados Unidos ( <i>U.S. Green Building Council</i> ), el cual es un programa voluntario reconocido internacionalmente que provee certificación de edificios sustentables por parte de agentes independientes.
“ <u>CNBV</u> ” .....	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“ <u>Disposiciones Antilavado</u> ” .....	El Reglamento de la Ley Antilavado conjuntamente con el Acuerdo 2/2013 y la Ley Antilavado.
“ <u>Disposiciones de Carácter General</u> ” .....	Las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, incluyendo todas sus reformas a la fecha de este Reporte Anual.
“ <u>dólares</u> ” o “ <u>USD\$</u> ” .....	La moneda de curso legal en los Estados Unidos.
“ <u>EBITDA</u> ” .....	Es el resultado de sumar a la utilidad de operación, la depreciación del periodo.
“ <u>EBITDA Ajustado</u> ” .....	Se obtiene sumando a la utilidad de operación, la depreciación del periodo y los gastos no recurrentes por apertura de hoteles.

“ <u>EDGE</u> ” .....	Por sus siglas en inglés, el certificado de Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias ( <i>Excellence in Design for Greater Efficiencies</i> ), otorgado por la IFC, el cual certifica la eficiencia en el consumo de agua, uso de energía y sobre materiales de construcción.
“ <u>Estados Financieros</u> ” .....	Los Estados Financieros Auditados.
“ <u>Estados Financieros Auditados</u> ” .....	Los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, y las notas a los mismos.
“ <u>Estados Unidos</u> ”, “ <u>E.U.A.</u> ” o “ <u>EE.UU.</u> ” .....	Estados Unidos de América.
“ <u>Hoteles establecidos</u> ” .....	Hoteles que a una fecha determinada han estado en operación durante un período de cuando menos 36 meses. Se considera que una vez cumplido el tercer aniversario de la fecha de apertura, los hoteles normalmente han alcanzado su ciclo de estabilización aunque no necesariamente significa que hayan alcanzado sus niveles de Índice de Ocupación y ADR objetivos.
“ <u>IFC</u> ” .....	Por sus siglas en inglés, la Corporación Financiera Internacional ( <i>International Finance Corporation</i> ), una organización internacional establecida mediante convenio constitutivo entre sus países miembros incluyendo México y miembro del Grupo del Banco Mundial.
“ <u>IFRS</u> ” o “ <u>NIIF</u> ” .....	Por sus siglas en inglés, las Normas Internacionales de Información Financiera ( <i>International Financial Reporting Standards</i> ) emitidas por el International Accounting Standards Board.
“ <u>IHCe</u> ” .....	Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V.
“ <u>IMPI</u> ” .....	Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.
“ <u>Indeval</u> ” .....	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“ <u>Índice de Ocupación</u> ” .....	El índice de ocupación de las habitaciones durante un período determinado, que se calcula dividiendo el número total de habitaciones rentadas durante dicho período, entre el número total de habitaciones disponibles para renta durante el mismo periodo.
“ <u>INEGI</u> ” .....	Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“ <u>ISR</u> ” .....	Impuesto Sobre la Renta.
“ <u>IVA</u> ” .....	Impuesto al Valor Agregado.



“ <u>Ley Antilavado</u> ” .....	Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.
“ <u>Ley de Protección de Datos</u> ” .....	La Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
“ <u>LGSM</u> ” .....	Ley General de Sociedades Mercantiles.
“ <u>LMV</u> ” .....	Ley del Mercado de Valores.
“ <u>m<sup>2</sup></u> ” .....	Metros cuadrados.
“ <u>México</u> ” .....	Estados Unidos Mexicanos.
“ <u>NIF</u> ” .....	Normas de Información Financiera, emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C.
“ <u>Oferta Pública Inicial</u> ” .....	La oferta de títulos accionarios de la Sociedad ante el Gran Público Inversionista, con fecha 13 de junio de 2013.
“ <u>Oferta Pública Subsecuente</u> ” .....	La oferta de títulos accionarios de la Sociedad ante el Gran Público Inversionista, con fecha 8 de octubre de 2014.
“ <u>pesos</u> ”, “ <u>\$</u> ” o “ <u>M.N.</u> ” .....	Pesos, moneda nacional.
“ <u>PIB</u> ” .....	Producto interno bruto.
“ <u>RevPAR</u> ” .....	Por sus siglas en inglés, el ingreso por habitación disponible ( <i>Revenue per Available Room</i> ), que se calcula multiplicando el ADR en cualquier periodo por el Índice de Ocupación de dicho periodo. El RevPAR es una medida de desempeño en la industria hotelera utilizada para identificar información sobre tendencias respecto a los ingresos por habitación y para evaluar el desempeño de un hotel con respecto a un segmento o grupo.
“ <u>RNV</u> ” .....	Registro Nacional de Valores.
“ <u>SECTUR</u> ” .....	Secretaría de Turismo.
“ <u>segmento budget</u> ” .....	Hoteles de servicio limitado en la industria del hospedaje en México con un ADR no mayor a \$720 generalmente.
“ <u>segmento económico</u> ” .....	Hoteles de servicio limitado y servicio selecto en la industria del hospedaje en México con un ADR no mayor a \$1,700 generalmente.

“ <u>servicio limitado</u> ” .....	Respecto de hoteles, aquéllos que ofrecen una mezcla de servicios limitados tales como internet, áreas públicas con una selección limitada de opciones de alimentos, espacios limitados de salas de juntas, centros de acondicionamiento físico y centros de negocios reducidos.
“ <u>servicio selecto</u> ” .....	Respecto de hoteles, aquéllos que ofrecen un tamaño de habitación mayor y servicios adicionales a aquéllos dentro de la categoría de servicio limitado incluyendo más opciones de alimentos, generalmente representadas por un restaurante con menú limitado, estacionamiento y un mayor número de salas de juntas.
“ <u>Sociedad</u> ” u “ <u>Hoteles City Express</u> ” .....	Hoteles City Express, S.A.B. de C.V., en conjunto con sus subsidiarias.
“ <u>TIIE</u> ” .....	Tasa de interés interbancaria de equilibrio publicada por el Banco de México.
“ <u>T-MEC</u> ” .....	Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá.
“ <u>UNESCO</u> ” .....	Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

## **1.B) RESUMEN EJECUTIVO**

*El siguiente resumen contiene un extracto de la información incluida en este reporte anual, pero no contiene todos los datos y la información que pudiera ser relevante para los inversionistas y que deben tomar en consideración antes de invertir en las Acciones de la Sociedad. Para lograr un entendimiento completo de la Sociedad, los inversionistas deben leer cuidadosamente la totalidad de este reporte anual, incluyendo, en particular, la descripción de los riesgos relacionados con la inversión en Acciones de la Sociedad contenida en la sección “Factores de Riesgo” y la información incluida en las secciones “Descripción del Negocio” y “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”, en conjunto con los Estados Financieros y las notas a los mismos.*

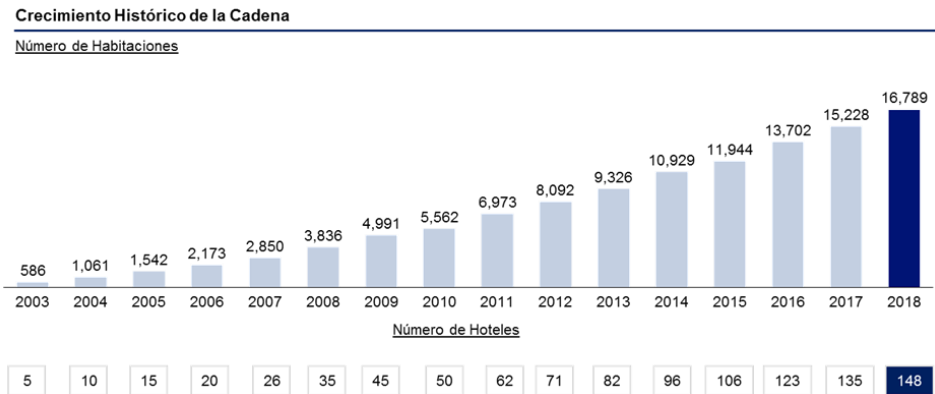
### **Información general de la Sociedad**

Hoteles City Express considera que es la cadena de hoteles de servicio limitado líder y de mayor crecimiento en México en términos de número de hoteles, número de habitaciones, presencia geográfica, participación de mercado e ingresos. Hoteles City Express se especializa en ofrecer alojamiento de alta calidad, cómodo y seguro, a precios accesibles a través de una cadena de hoteles de servicios limitados orientados a los viajeros de negocios de origen principalmente nacional. Así mismo, y en menor medida, Hoteles City Express ofrece también hospedaje a viajeros nacionales y extranjeros que buscan alojamiento temporal por motivos de placer y actividades de turismo. La Sociedad desarrolla su operación a través de una plataforma de negocio integral de hospedaje que lleva a cabo el desarrollo, la adquisición selectiva, la administración y el otorgamiento de franquicias de hoteles en los segmentos principalmente económico y budget los cuales se encuentran principalmente en México. La Sociedad considera que su enfoque en los viajeros de negocios de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles, la distingue de sus principales competidores y le otorga una ventaja competitiva al permitirle especializarse en un mercado que, en su opinión, se encuentra altamente fragmentado y desatendido por las principales empresas hoteleras nacionales e internacionales. Hoteles City Express busca implementar las mejores prácticas internacionales en hotelería, en un modelo de negocio eficiente y flexible, permitiéndole ofrecer altos niveles de calidad y valor que la distinguen dentro de su nicho de mercado.

Desde la apertura de su primer hotel en 2003 y al cierre de diciembre de 2018, la Sociedad ha crecido, en número de cuartos, a una tasa anual compuesta del 25.1%, lo que equivale a la puesta en operación de un nuevo hotel cada 5.6 semanas en promedio. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad operaba 148 hoteles y 16,789 habitaciones, colocándola en México como la segunda cadena hotelera más grande, el segundo operador de hoteles y la mayor operadora de hoteles de servicios limitados en los segmentos económico y budget en términos de número de hoteles y habitaciones. Adicionalmente, Hoteles City Express es una de las cadenas hoteleras de mayor crecimiento en México.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, el 76.5% de los ingresos de la Sociedad fueron atribuibles a la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, en tanto que el 23.5% fue atribuible a la administración de hoteles propios, en coinversión y arrendados o pertenecientes a terceros, así como a actividades de franquicia y desarrollo de hoteles. Para mayor información consultar sección “Información Financiera por segmento” en el presente Reporte Anual.

La siguiente gráfica muestra el crecimiento histórico de la Sociedad en términos de número de hoteles y de capacidad de alojamiento desde el primer año de operación de la Sociedad.



Fuente: Información Interna de la Sociedad.

Como resultado de la experiencia en desarrollo de nuevos hoteles y la trayectoria de crecimiento acelerado de Hoteles City Express, los hoteles de la Sociedad tienen una edad promedio de únicamente 6.4 años, siendo, en opinión de Hoteles City Express, uno de los portafolios hoteleros más modernos en la industria de servicios de alojamiento a nivel nacional. La Sociedad ha desarrollado su cadena de hoteles principalmente mediante la construcción de nuevas unidades hoteleras, diseñadas expresamente para satisfacer las necesidades de los viajeros domésticos que buscan alojamiento a precios accesibles. La especialización en el segmento y su modelo de negocios la distingue dentro de la industria hotelera nacional y le permite que sus hoteles alcancen niveles de utilidad operativa positiva o de punto de equilibrio con tasas de ocupación promedio cercanas al 30% a la tarifa diaria promedio objetivo de la Sociedad.

La siguiente tabla muestra el número de hoteles por año de apertura al 31 de diciembre de 2018.

Año	Aperturas	% del Total	Acumulado
2003	5	3.4%	5
2004	5	3.4%	10
2005	5	3.4%	15
2006	5	3.4%	20
2007	6	4.1%	26
2008	9	6.1%	35
2009	10	6.8%	45
2010	5	3.4%	50
2011	12	8.1%	62
2012	9	6.1%	71
2013	11	7.4%	82
2014	14	9.5%	96
2015	10	6.8%	106
2016	17	11.5%	123
2017	12	8.1%	135
2018	13	8.8%	148
<b>Total</b>	<b>148</b>	<b>100.0%</b>	<b>148</b>

Fuente: Información Interna de la Sociedad.

De acuerdo con la tabla anterior, la Sociedad inició la operación de aproximadamente el 28.4% de los hoteles que integran su cadena durante el período de 3 años que terminó el 31 de diciembre de 2018, por lo que a dicha fecha los mismos se encontraban aún en etapa de estabilización en cuanto a sus tasas de ocupación y tarifa promedio. La Sociedad prevé que a medida que estos hoteles se conviertan en Hoteles establecidos y operen a los niveles o tasas de ocupación y tarifa promedio objetivo, le reeditarán con mayores márgenes de RevPAR y márgenes de EBITDA Ajustado.

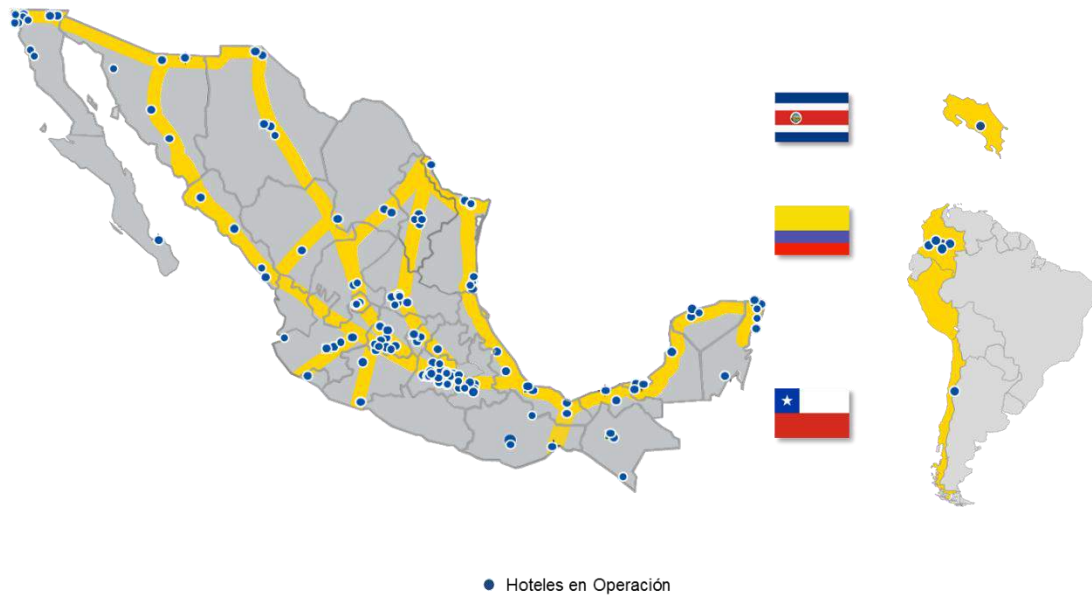
A diciembre de 2018, 142 de los 148 hoteles operados por la Sociedad se ubican en México, un hotel está ubicado en Costa Rica, otro en Chile y 4 más en Colombia. La Sociedad cuenta con amplia presencia geográfica a lo largo de México ya que al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad operaba en 30 de los 32 estados del País y tiene previsto continuar con su expansión a nivel internacional, en mercados específicos de América Latina, particularmente en Colombia y Chile. Las 16,789 habitaciones operadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, están distribuidas en 5 marcas claramente definidas que atienden a los viajeros nacionales en el segmento económico y el segmento budget. *City Express*, la marca insignia de la Sociedad, está orientada principalmente a los profesionistas y a otros viajeros de negocios en el segmento de los hoteles económicos, que ofrece una tarifa promedio que varía de \$650 M.N. a \$1,650 M.N. *City Express Plus* que se apalanca de la marca insignia y se identifica por propiedades en localidades urbanas con acabados de mayor diseño, que ofrece una tarifa que varía de \$1,000 a \$2,900, *City Express Suites*, la marca de hoteles de estancia prolongada, está orientada a los mismos viajeros que *City Express*, ofrece habitaciones tipo departamento con mayor equipamiento, a un ADR ligeramente más alto que el de *City Express*, entre \$900 M.N. y \$2,300 M.N., pero con equipamiento que se considera típico dentro del segmento económico. *City Express Junior*, la opción de hospedaje más económica, ofrece servicios de hotel básicos a precios accesibles, pero altamente competitivos, a los viajeros de negocios en posiciones operativas, comerciales o administrativas de línea, a través de hoteles pertenecientes al segmento budget, cuya ADR varía de \$500 M.N. a \$1,100 M.N. *City Centro*, el último lanzamiento de marca de la Sociedad, es una extensión de la estandarización de *City Express* para propiedades ubicadas en centros de ciudad con fachadas y edificaciones antiguas y/o coloniales pero diseño y acabados

innovadores, ofrece servicios de hospedaje a viajeros dentro del segmento económico en ubicaciones económicamente densas reflejo de la actividad comercial, de servicios y de turismo en las principales ciudades de México a un ADR de entre \$1,800 M.N. y \$3,000 M.N. Los hoteles de la Sociedad ofrecen una gama de servicios limitados pero esenciales para el viajero de negocios, incluyendo acceso inalámbrico a internet de alta velocidad, desayuno incluido en la tarifa, salas de juntas y centros de negocios y, en el caso de los hoteles *City Express*, *City Express Plus*, *City Express Suites* y *City Centro*, además centros de acondicionamiento físico.

La Sociedad considera que sus productos de hotelería satisfacen las necesidades de un amplio segmento del mercado de viajeros en el que existe un alto nivel de demanda y fuertes perspectivas de crecimiento. Según las estadísticas publicadas de 2018 por el World Travel and Tourism Council, la contribución al PIB Turístico de los viajeros de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles representa aproximadamente el 84% del total del PIB Turístico en México. Los hoteles de la Sociedad están específicamente diseñados para satisfacer las necesidades de estos viajeros. Hoteles City Express estima que éstos no han sido debidamente atendidos por las cadenas hoteleras nacionales e internacionales ni por los hoteles independientes en el país. La Sociedad considera que satisface a segmentos en los que existen fuertes prospectos de crecimiento debido a (i) la posibilidad que tiene de substituir fácilmente inventarios de habitaciones obsoletos en sus segmentos de operación; y (ii) el alto potencial que hay en México y otros mercados en Latinoamérica, las continuas inversiones en infraestructura tanto del gobierno como del sector privado, la fuerte base de consumidores en México, el incremento en las actividades de negocios por parte de los sectores de manufactura, exportador y energético, y (iii) la consolidación de una industria de hospedaje altamente fragmentada, entre otros factores. En México, como en otros mercados del mundo, la industria hotelera está impulsada en gran medida por los viajes de negocios y particularmente los generados por el mercado interno y la Sociedad considera que, gracias a su cobertura geográfica y amplio reconocimiento de marca, se ubica en una posición favorable para aprovechar el potencial de crecimiento del PIB nacional y, consecuentemente, de crecimiento en la demanda de viajes de negocios en el país.

El siguiente mapa muestra la cobertura geográfica de la Sociedad en México al 31 de diciembre de 2018, con hoteles ubicados estratégicamente en zonas urbanas y suburbanas a lo largo de los principales corredores comerciales, logísticos, industriales y de negocios del país.

**Cobertura geográfica de Hoteles City Express en México y Latinoamérica al 31 de diciembre de 2018.**



Fuente: Información interna de la Sociedad.

Hoteles City Express considera que ubicar sus hoteles en los principales corredores manufactureros, industriales, comerciales y de exportación relacionados con el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (“T-MEC”); el corredor agrícola, la frontera con los Estados Unidos y el corredor minero, y los corredores de exportación, logística, petroquímico e industrial y de exportación; los polos de manufactura relacionados con las industrias aeroespacial y automotriz en el centro del país; y el segmento del comercio al menudeo en las principales ciudades del mismo, le permite capturar los beneficios derivados del crecimiento de la actividad económica y el aumento del poder adquisitivo de los consumidores en México.

La Sociedad atribuye su desempeño a su capacidad para desarrollar hoteles y a escalar su plataforma de operación hotelera y comercial, lo cual ha logrado con base en principios de eficiencia, conveniencia y calidad. Uno de los principales elementos del modelo de negocios de la Sociedad es su disciplinado, sistemático y eficiente proceso para identificar potenciales mercados y ubicaciones particulares para la apertura de nuevos hoteles, así como gestionar el desarrollo de hoteles. Al contratar las actividades de ingeniería civil y construcción con contratistas y proveedores de servicios de alta calidad a través de licitaciones transparentes, la Sociedad mitiga los riesgos relacionados con el proceso de desarrollo de hoteles, fomenta la competencia entre los contratistas y reduce sus costos por habitación. La Sociedad considera que sus procesos internos de administración de proyectos constituyen un elemento clave de su negocio, ya que le han permitido establecer un costo por habitación predecible y apegado a sus presupuestos en los proyectos desarrollados en México y, recientemente, en Costa Rica, Colombia y Chile. Dicha administración eficiente de proyectos y el costo por habitación resultante incrementan la posibilidad de cumplir o exceder las tasas de rendimiento proyectadas con respecto a sus nuevas inversiones. Para garantizar que cada nuevo

desarrollo se apege a los lineamientos de inversión y uso de capital establecidos para el mismo, los proyectos se someten a minuciosos estudios de mercado, económicos y de sitio por parte del equipo interno de investigación de mercado de la Sociedad, así como a un proceso de aprobación por su comité de inversiones. Cada una de las marcas de la Sociedad cuenta con sus propios estándares en cuanto a tamaño, diseño, mobiliario, decoración y equipamiento de habitaciones, a fin de facilitar la construcción y operación de sus propiedades en forma eficiente y escalable. La Sociedad también controla su plataforma comercial, de distribución y de administración hotelera a través de los sistemas de tecnología de la información ubicados en sus oficinas centrales en la Ciudad de México, los cuales le permiten monitorear sus propiedades en forma centralizada para aprovechar las oportunidades que se presenten y ajustar sus precios y los canales de distribución para optimizar el desempeño de cada uno de sus hoteles, manteniendo al mismo tiempo un costo de operación reducido.

La Sociedad procura maximizar la productividad y alcanzar economías de escala en su operación, desde el personal de sus hoteles hasta sus procesos de abastecimiento de insumos, creando de esta manera una estructura operativa eficiente en costos y gastos que, en su opinión, ha contribuido a su alta rentabilidad, como lo ha puesto de manifiesto su margen de EBITDA de aproximadamente 35%, así como la tasa promedio de ROIC por encima a 12%, ambas reportadas por los hoteles establecidos propios y en coinversión al 31 de diciembre de 2018. Conforme transcurre el tiempo y los hoteles en etapa de estabilización, tanto propios como en coinversión, alcanzan sus niveles de ocupación y de ADR objetivo, la Sociedad espera que su ROIC promedio incremente como resultado del aumento del RevPAR y el EBITDA en relación con dichas propiedades.

Considerando el éxito obtenido desde la apertura de su primer hotel y durante los 16 años siguientes, la Sociedad está comprometida a continuar creciendo en México y en ciertos mercados específicos de Latinoamérica como Colombia, Chile, Perú, Guatemala, entre otros, concentrándose en el mercado mexicano. Las vías de crecimiento de la Sociedad durante los próximos 24 meses incluyen diversos proyectos, con miras a la apertura de entre 30 y 40 nuevos hoteles, así como ciertas adquisiciones de hoteles con base en oportunidades específicas identificadas en la Ciudad de México y en otras de las principales ciudades del país, y la administración de hoteles que pertenecen a terceros.

### **Ventajas competitivas**

#### ***Estructura única en la industria hotelera, con participación en el desarrollo, la propiedad, la administración y el otorgamiento de franquicias de hoteles de servicio limitado.***

El modelo de negocios de la Sociedad involucra la integración de los aspectos relevantes de la industria hotelera, incluyendo los relacionados con el desarrollo, la propiedad, la administración, la comercialización, y la franquicia y distribución de hoteles, lo cual le proporciona flexibilidad y control por lo que respecta a su perfil de crecimiento y su estrategia de negocio. Gracias a dicha flexibilidad, durante el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad logró incrementar su número de hoteles y número de habitaciones en un 117.7% y un 118.4%, respectivamente, en comparación con la industria hotelera en México que registró un crecimiento de 20.3% en términos de número de habitaciones y de 24.3% en número de hoteles conforme a lo reportado por la SECTUR.

Durante el año concluido el 31 de diciembre de 2018, con base en cada segmento de negocio, el 76.5% de los ingresos de Hoteles City Express fueron atribuibles a la operación de sus hoteles, en



tanto que el 23.5% fue atribuible a la administración y franquicia de los hoteles de la cadena. Hoteles City Express, como propietario y operador, puede implementar las mejores prácticas de negocio y administrar eficientemente la rentabilidad de sus hoteles, la distribución de sus habitaciones y los aspectos críticos de sus programas de mercadotecnia, reservaciones y capacitación de empleados. Esta plena integración le permite a la Sociedad diversificar sus fuentes de ingresos entre la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, los ingresos generados por su actividad de desarrollo, y los honorarios derivados de la prestación de servicios de administración de hoteles tanto consolidados como aquéllos propiedad de terceros. Como empresa hotelera totalmente integrada, la Sociedad cuenta con flexibilidad para invertir sus propios recursos en proyectos que le permitan maximizar el ROIC, sin dejar de aprovechar otras oportunidades de crecimiento mediante coinversiones con terceros y la celebración de contratos de administración.

***Modelo de negocio altamente rentable y crecimiento respaldado por experiencia comprobada en materia de desarrollo y una eficiente estructura operativa.***

En los últimos 16 años, la flexibilidad y eficiencia en costos de la estructura operativa de la Sociedad, aunada a su sistemática, disciplinada y ágil plataforma de desarrollo, le han permitido abrir en promedio un hotel cada 5.6 semanas y obtener un ROIC promedio por encima de 12% por lo que respecta a sus hoteles establecidos propios y en coinversión en 2018. La mayoría de los hoteles de la Sociedad son de nuevo desarrollo, lo que, en su opinión, le representa un nivel de costo por cuarto más bajo que los relacionados con la remodelación o el reposicionamiento de propiedades obsoletas e incrementa las posibilidades de generar el valor a largo plazo de su inversión. El costo promedio total de desarrollo por habitación (incluyendo terreno, construcción, equipamiento y gastos relacionados con la puesta en marcha de la unidad hotelera) de la marca *City express* en México durante el periodo comprendido entre 2015 y 2018, ascendió aproximadamente a \$896,000 M.N. La Sociedad observó incrementos marginales en sus costos promedio de desarrollo durante 2018 en línea con los incrementos que registró el Índice de Precios al Productor en el sector de la construcción. Cabe destacar que dicho incremento en el costo por cuarto se ha traducido en un aumento de igual e inclusive mayor magnitud en las tarifas promedio de las propiedades de cada una de las marcas con el objetivo de mantener las métricas de rentabilidad, es decir, un ROIC por encima del 12%.

Los hoteles de la Sociedad están operados por un promedio de 22 empleados por cada 100 habitaciones instaladas. Además, la Sociedad ha invertido en la construcción de un sistema centralizado de monitoreo de sus operaciones hoteleras, que le permite responder en tiempo real a los cambios en el mercado y ajustar sus precios, canales de distribución y estrategias de mercadotecnia en la medida que se considere necesario. Asimismo, la Sociedad cuenta con un sistema de administración de su inventario de habitaciones disponibles, que le permite procesar las reservaciones con rapidez y precisión a través de una variedad de canales propios o de terceros. La Sociedad también busca incrementar la eficiencia de sus operaciones a través del apego a iniciativas sostenibles del medio ambiente. En ese sentido, los hoteles de la Sociedad están expresamente diseñados con apego a los estándares de sostenibilidad ambiental. Por ejemplo, el portafolio completo de hoteles de la Sociedad está construido y desarrollado bajo los mismos estándares que los hoteles que cuentan con el certificado EDGE por el Banco Mundial han reportado ahorros en promedio estimados de 50% y el 45% en sus consumos de energía eléctrica y agua, respectivamente, en comparación con otras propiedades similares al momento de la certificación.

La construcción de los hoteles de la Sociedad está a cargo de contratistas independientes, seleccionados a través de un proceso de licitación transparente y competitivo mediante el cual se eligen contratistas con base en el costo proyectado y en su experiencia y capacidad técnica, bajo la

supervisión a nivel sitio del equipo interno de desarrollo de la Sociedad, cuyos miembros han desarrollado en conjunto más de 25,000 habitaciones de hotel a lo largo de su carrera profesional. Lo anterior es uno de los elementos que distingue a la Sociedad de sus competidores nacionales. Los contratistas de la Sociedad se apegan a diseños y especificaciones altamente detalladas y estandarizadas que permiten cumplir con las expectativas de la misma en cuanto a tiempo y presupuesto. En promedio, el plazo de tiempo correspondiente a cada hotel de la Sociedad, desde el inicio del periodo de construcción hasta su apertura, implica un periodo de entre 6 y 18 meses. El tamaño, disposición y mobiliario y equipamiento estandarizado de las habitaciones, contribuyen al control de la eficiencia y de la calidad. Estos procedimientos de desarrollo preestablecidos y sistemáticos, en conjunto con el continuo flujo de sus proyectos de construcción, le permiten a la Sociedad beneficiarse de la economía de escala y de términos preferenciales en cuanto a contratación y precios de insumos.

Debido a que la Sociedad es una de las operadoras de hoteles más grandes de México, tiene una ventaja considerable frente a sus competidores, especialmente en comparación con propietarios y administradores independientes de hoteles y, por lo tanto, puede lograr mayores sinergias operativas. El tamaño y escala operativa relativos de la Sociedad le permiten operar con una plataforma administrativa y lineamientos de negocio estandarizados, trabajar con clientes corporativos grandes que requieren de alojamiento seguro y de alta calidad para su personal en diferentes lugares de México, negociar mejores términos con proveedores en la industria hotelera y beneficiarse de estrategias y programas de mercadotecnia que le permiten llegar a una base más amplia de huéspedes. Como resultado de lo anterior, la Sociedad ha alcanzado un crecimiento anual compuesto en su EBITDA Ajustado de 22.8% de 2013 a 2018. El historial de la Sociedad en cuanto al desarrollo de propiedades hoteleras a nivel nacional y a la eficiente operación de sus hoteles, le ha permitido establecer una amplia red de sólidas relaciones con inversionistas y desarrolladores a nivel regional, incrementando con ello las oportunidades de crecimiento de la Sociedad y su nivel de acceso a sitios ubicados a lo largo del país.

***Presencia a nivel nacional con ubicación en diversos puntos en México y flujo de ingresos diversificado, a través de 5 marcas hoteleras bien definidas.***

Al 31 de diciembre de 2018, Hoteles City Express contaba con presencia geográfica en 30 de los 32 estados de la República Mexicana, los cuales, de conformidad con la información disponible del INEGI a 2017, conjuntamente albergan a más del 95.4% de la población nacional y aportan más del 97.4% del PIB del país. La Sociedad se ha concentrado en ofrecer servicios de alta calidad en zonas cercanas a los principales polos comerciales y empresariales del país, a fin de satisfacer las necesidades de los viajeros profesionistas de negocios, así como aquellos viajeros en posiciones operativas, comerciales o administrativas de línea, y aquellos viajeros que buscan alojamiento a precios accesibles en términos generales.

Los hoteles de la Sociedad están ubicados en las inmediaciones de los principales polos de la demanda de parte del sector de negocios, incluyendo los principales centros industriales y corredores económicos dentro de los que se incluyen:

a) El corredor manufacturero, industrial, comercial y de exportación relacionado con el T-MEC, beneficiado por el crecimiento del sector manufacturero impulsado por la recuperación económica global, el incremento en la competitividad del costo de energía y mano de obra en el País y las inversiones anunciadas por armadoras automotrices, industria aeronáutica y sus proveedores.

b) El corredor de exportación agrícola, el cual cuenta con un impacto positivo en su desarrollo gracias a la reactivación del gasto gubernamental en infraestructura de transporte y a las iniciativas de crecimiento dirigidas al campo.

c) El corredor maquilador e industrial de la frontera norte de México, beneficiado por la cercanía con los Estados Unidos, principal socio comercial de México.

d) El corredor minero, influenciado positivamente por las reformas estructurales relacionadas al sector anunciadas por el gobierno.

e) El corredor petroquímico, industrial, de logística, energético y de exportación, el cual se espera tenga una derrama económica en el mediano plazo derivada de la reforma energética que la Sociedad espera contribuirá significativamente a la apertura a la iniciativa privada del sector petroquímico y de gas.

La Sociedad cuenta con equipos especializados en la identificación de sitios y en la elaboración de estudios de inteligencia de mercado, que le permiten seleccionar aquellos sitios con mayor potencial de ingresos en la zona respectiva.

La Sociedad prevé que la demanda en la industria nacional hotelera orientada a los segmentos económico y budget aumentará a medida que el mercado turístico continúe evolucionando y los consumidores busquen opciones que se adecúen a los estándares de calidad y seguridad internacionales, así como a sus necesidades y presupuestos. Previendo este aumento en la selectividad por parte de los consumidores, la Sociedad ha creado 5 marcas para comercializar sus hoteles de servicio limitado:

- **City Express.** Los hoteles *City Express*, la marca insignia de la Sociedad y la primera utilizada por ésta con la apertura de su hotel en la ciudad de Saltillo en mayo de 2003, están orientados a los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, ofreciéndoles habitaciones sencillas, modernas y cómodas, con servicios esenciales para los mismos, incluyendo acceso inalámbrico a internet, centro de negocios, salas de juntas, gimnasio y desayuno incluido en la tarifa. Los Hoteles *City Express* tienen, a la fecha, un ADR de \$650 a \$1,650 M.N., que los ubica en una posición competitiva en el mercado nacional de los hoteles económicos. Típicamente, cada hotel *City Express* tiene entre 100 y 150 habitaciones y una superficie promedio de 23 m<sup>2</sup> por habitación.
- **City Express Plus.** En 2014, la sociedad introdujo su marca para viajeros de negocios pertenecientes al segmento económico, pero con necesidades de negocio en localidades urbanas y que requieren de acabados de diseño premium. Los hoteles *City Express Plus* presentan un ADR que varía de \$1,000 a \$2,900 M.N. Típicamente, cada hotel *City Express Plus* tiene entre 90 y 160 habitaciones y una superficie promedio de 25 m<sup>2</sup> por habitación.
- **City Express Suites.** La Sociedad introdujo sus hoteles *City Express Suites* para estancias prolongadas en 2004, con la apertura del hotel *City Suites Anzures*. Estos hoteles ofrecen a los viajeros de negocios habitaciones tipo departamento, con una superficie promedio de 30 m<sup>2</sup>, a una ADR ligeramente más alta que la de los hoteles *City Express*, que se ubica entre \$900 M.N. y \$2,300 M.N. Las habitaciones de los hoteles *City Express Suites* están equipadas con cocineta, horno de microondas, mobiliario de uso diurno y closet más amplio. Además, los hoteles *City Express Suites* ofrecen los servicios típicos para los citados viajeros, incluyendo acceso inalámbrico a internet, centro de negocios y desayuno continental ampliado incluido en la tarifa. Algunos hoteles

*City Express Suites* también cuentan con alberca. Estos hoteles están desarrollados para mercados específicos cuidadosamente seleccionados y están diseñados para complementar a los hoteles *City Express* y *City Express Junior*. Su mobiliario y decoración de interiores son similares a los de *City Express*, pero tienen menos habitaciones que estos últimos, con un promedio de entre 26 y 120 habitaciones por hotel.

- ***City Express Junior***. La Sociedad introdujo su marca para viajeros de negocios pertenecientes al segmento budget en 2008, con la apertura de su hotel *City Junior* Toluca. Estos hoteles, cuyo ADR, a la fecha se ubica entre \$500 y \$1,100 M.N., son más económicos que los hoteles *City Express* sin por ello dejar de ofrecer servicios básicos tales como acceso inalámbrico a Internet, salas de juntas y desayuno. Sus habitaciones son más modestas y pequeñas, con una superficie promedio de 17 m<sup>2</sup>. Cada hotel *City Express Junior* tiene entre 105 y 134 habitaciones.
- ***City Centro***. La Sociedad lanzó esta marca en 2016 con el fin de atacar la demanda hotelera en los centros de ciudad, donde la disponibilidad de terrenos para desarrollar una propiedad son escasos o inaccesibles. El formato de esta marca considera la adaptación de construcciones antiguas con la estandarización y cualidades de cualquier hotel de la Sociedad, maximizando la relación precio/valor para los viajeros. La primera propiedad inició operaciones en diciembre de 2016 en el centro de la Ciudad de México y cuenta con 44 cuartos disponibles. Sus habitaciones cuentan con una superficie promedio de 30 m<sup>2</sup>. Cada hotel *City Centro* tiene entre 40 y 110 habitaciones y cuenta con un ADR de entre \$1,800 M.N. y \$3,000 M.N.

La Sociedad considera que su particular mezcla de productos le ha permitido incrementar no sólo su exposición a segmentos clave de la industria hotelera que tienen distintas dinámicas de demanda, sino también diversificar sus ingresos y su exposición a otros segmentos económicos y, consecuentemente, aumentar su resistencia a posibles desaceleraciones de la economía mexicana. Adicionalmente, la Sociedad estima que su experiencia comercial y de ventas le ha permitido establecer un portafolio de marcas reconocidas de hoteles, diseñadas a la medida de las necesidades de sus clientes. La Sociedad, de manera recurrente, lleva a cabo investigaciones y estudios de mercado para medir la efectividad de su diseño de marca y para adaptar el mismo en respuesta a cambios en los segmentos en los que opera.

#### ***Equipo directivo con amplia experiencia y un historial comprobado en el desarrollo y la operación de hoteles.***

La mayoría de los miembros del equipo directivo de la Sociedad se incorporó a la misma en 2002 y ha encauzado su crecimiento en número de hoteles a una tasa anual compuesta promedio del 25.3% desde 2003, el primer año completo de operación de la Sociedad. Los miembros del equipo directivo de la Sociedad han sido los responsables de la estructuración, el financiamiento, el desarrollo y la puesta en operación de sus 148 hoteles con un total de 16,789 habitaciones desde el 2003, lo que representa más aperturas de hoteles y habitaciones que cualquier otra cadena hotelera en México dentro de dicho periodo. Los principales directivos de la Sociedad cuentan en conjunto con más de 100 años de experiencia en la industria hotelera, incluyendo como parte de otros grupos empresariales líderes en la industria. Luis Eduardo Barrios Sánchez, uno de los accionistas fundadores y Director General de la Sociedad, cuenta con una amplia experiencia en la industria hotelera en Latinoamérica y, al haber ocupado en el pasado cargos de nivel directivo en dicha industria, ha estado al frente de varios proyectos de expansión a Brasil, Chile y Argentina, participando en diversas adquisiciones y operaciones bursátiles. Además, la Sociedad cuenta con un equipo gerencial de gran profesionalismo y experiencia en las distintas áreas operativas de la industria, incluyendo por lo que respecta a la

estructuración y el financiamiento de inversiones inmobiliarias específicamente orientadas al sector, la administración y el desarrollo de proyectos hoteleros, operaciones de alojamiento y mercadotecnia.

***Marcas reconocidas a nivel nacional, con un valor superior para los clientes.***

Actualmente, la Sociedad opera un mayor número de hoteles de servicios limitados en los segmentos económico y budget en México que cualquier otra cadena nacional o internacional en dicho segmento; y considera que goza de un amplio reconocimiento por ofrecer alojamiento cómodo, seguro y de calidad, manteniendo al mismo tiempo precios accesibles. La Sociedad considera que, a través de sus 5 marcas bien definidas, ha creado productos confiables orientados a los mayores segmentos combinados de viajeros de negocios en México. La Sociedad considera que la solidez de su propuesta precio/valor le ha ayudado a alcanzar una mayor participación de mercado en comparación con las principales marcas contra las que compete en México.

La implementación de campañas de mercadotecnia y relaciones públicas bien orientadas, el uso de medios de distribución y comercialización digital, el uso eficaz de las redes sociales, y la formación de alianzas comerciales con las principales aerolíneas, arrendadoras de automóviles y otras compañías, han convertido a la Sociedad en una marca hotelera ampliamente reconocida e identificada con un valor superior y servicios consistentes para los viajeros que buscan hospedaje en el segmento económico y el segmento budget. Los hoteles de la Sociedad ocupan destacados lugares en las encuestas de reconocimiento de marcas a nivel nacional; y su marca *Hoteles City Express* ha sido reconocida como “Marca Notoria” por el IMPI. Adicionalmente, con la marca *City Express* la Sociedad tiene más hoteles bajo una misma marca en México que cualquier otra cadena. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía celebrados más de 8,000 contratos con cuentas corporativas así como convenios administrados internamente, mismos que representaron aproximadamente el 40% de los cuartos noche ocupados durante dicho año. La Sociedad también es parte de varias alianzas comerciales, principalmente con aerolíneas tales como Aeroméxico, Interjet y Avianca-Taca, cuyos clientes pueden, de acuerdo a los convenios, reservar habitaciones en forma simultánea a la compra de sus boletos de avión. La Sociedad tiene la intención de continuar implementando este tipo de programas de mercadotecnia, a fin de incrementar su visibilidad entre los segmentos más importantes de la población.

El programa de lealtad *City Premios* de la Sociedad ha crecido a un ritmo acelerado. Los puntos acumulados a través de este programa pueden canjearse por una amplia gama de bienes y servicios en tiendas como Wal-Mart, aerolíneas como Aeroméxico, restaurantes, centros de entretenimiento y arrendadoras de automóviles. Durante 2018, las reservaciones efectuadas por los miembros del programa *City Premios* y otros programas de lealtad representaron aproximadamente el 8.% del total de noches vendidas de la Sociedad. La Sociedad considera que la solidez de su programa de lealtad, aunado a que en el año, aproximadamente el 80% de sus reservaciones se efectuaron a través de sus propios sistemas o de canales de ventas o relaciones directas con sus hoteles, pone de manifiesto el alto nivel de identificación de los consumidores con las marcas de la Sociedad.

***Productos diferenciados en comparación con la mayor parte del inventario existente en los mercados en los que se enfoca la Sociedad.***

La Sociedad considera que se encuentra ubicada en una posición estratégica al ser la única cadena hotelera de servicios limitados concentrada primordialmente en el segmento de los viajeros que buscan alojamiento a precios accesibles, que históricamente han estado atendidos principalmente por una industria sumamente fragmentada, integrada por pequeños hoteles

independientes no afiliados a marcas reconocidas y que carecen de estándares uniformes en cuanto a seguridad y calidad. Según Euromonitor, en 2017, estos hoteles independientes representaban aproximadamente el 75% del número total de hoteles disponibles en México.

Además, la Sociedad considera que sus opciones de alojamiento ofrecen una experiencia muy distinta a la de las cadenas hoteleras nacionales que operan en sus segmentos de mercado y a la de los hoteles independientes en México. En gran medida, las opciones de alojamiento en los segmentos a los que está orientada la Sociedad están conformadas por inventario obsoleto y de oferta inconsistente de hoteles independientes que no están afiliados a cadenas u operadores de hoteles reconocidos. En comparación con la mayor parte del inventario existente, la mayoría de los hoteles de la Sociedad son de reciente construcción, teniendo una edad promedio de tan sólo 6.4 años. A diferencia de la mayoría de los hoteles independientes que no están afiliados a una cadena reconocida, Hoteles City Express ofrece habitaciones con calidad y características apegadas a los estándares internacionales, a precios más bajos que los de la mayoría de las cadenas hoteleras que operan en México. Los hoteles de la Sociedad ofrecen una gama de servicios esenciales para el viajero de negocios, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, desayuno incluido en la tarifa, salas de juntas, centros de negocios y, en el caso de los hoteles *City Express*, *City Express Plus*, *City Express Suites* y *City Centro*, centros de acondicionamiento físico. Los hoteles de la Sociedad están cuidadosamente diseñados para fusionar los aspectos de funcionalidad y eficiencia con elementos estéticos modernos y prácticos, lo que considera la distingue aún más de la mayoría de las opciones disponibles en los mercados a los que está orientada.

En contraste con muchos de los hoteles existentes en el segmento, la Sociedad ha convertido en una de sus prioridades el contar con tecnología de punta que respalde sus operaciones y proporcione una mejor experiencia al huésped. La infraestructura de tecnología de información de la Sociedad interconecta a todos sus hoteles con sus plataformas centralizadas de monitoreo, reservaciones, administración y distribución de inventario de habitaciones a nivel cadena, permitiendo que sus huéspedes puedan hacer reservaciones de manera confiable a través de su red. La Sociedad también se concentra en lograr que sus huéspedes interactúen con sus marcas hoteleras a través de medios electrónicos. Por ejemplo, la Sociedad ha creado aplicaciones de Internet y para dispositivos móviles que permiten a sus huéspedes obtener acceso remoto a su sistema de reservaciones. La aplicación para dispositivos móviles creada por la Sociedad ha sido bien acogida por los huéspedes y las personas que han adoptado de manera anticipada dicha tecnología en México, aproximadamente el 8% de sus reservaciones en 2018 se realizaron por medio del sitio web de la Sociedad, de su aplicación para dispositivos móviles o de distintas aplicaciones electrónicas que la Sociedad ha implementado como extensión de su plataforma física y telefónica. La Sociedad considera que los huéspedes de sus hoteles continuarán adoptando de forma favorable esta plataforma y el resto de las herramientas comerciales puestas a su disposición por la Sociedad.

Además de ofrecer niveles de calidad consistentes en toda la cadena, los hoteles de la Sociedad están contruidos de manera que se apegan a estándares ambientales, de seguridad y contra incendio aplicables a nivel nacional e internacional. La Sociedad ha obtenido el certificado LEED oro en 3 de sus propiedades, LEED Plata en 7 de sus propiedades, nivel LEED en 3 de sus propiedades y EDGE en otras 9 de sus propiedades, y está en proceso de certificación en 1 propiedad más de la cadena en el caso de LEED. Además, la Sociedad está adoptando las medidas necesarias para lograr que sus hoteles sean certificados por el programa de Turismo Responsable con la Biósfera (*Biosphere Responsible Tourism*), copatrocinado por la UNESCO y el Instituto de Turismo Responsable; a la fecha del presente Reporte Anual, 80 de los hoteles de la Sociedad han sido

certificados y la Sociedad prevé que todos sus hoteles contarán con dicho certificado para los próximos años.

***La Sociedad cuenta con una base de accionistas de alta calidad distinguiéndola de otros participantes en los mercados en los que se enfoca.***

La Sociedad implementa elevados estándares en prácticas corporativas derivados del rigor proporcionado por una base accionaria que incluye inversionistas institucionales tales como el IFC. Tanto por sus estándares corporativos como por sus obligaciones contractuales con sus accionistas extranjeros, desde su origen, la Sociedad ha operado con un alto nivel de compromiso y responsabilidad en relación con sus prácticas de negocios, con el medio ambiente, el impacto social, la seguridad y sus prácticas societarias.

Desde la fecha de su Oferta Pública Inicial de Acciones, la Sociedad ha continuado con su compromiso de mantener altos estándares de gobierno corporativo, tal como lo demuestra la composición de su consejo de administración, en el cual al 31 de diciembre de 2018, 10 de los 11 miembros eran independientes. Actualmente, y con base en la información que le fue proporcionada a la fecha de la última asamblea de accionistas celebrada el 25 abril de 2018, la Sociedad no tiene identificada a persona alguna que detente más del 10% de sus acciones.

***Hoteles City Express implementa un programa de sostenibilidad económica, ambiental y social que la distingue de otros participantes en el mercado y que se enfoca en iniciativas de alto impacto con el objetivo de entregar valor de largo plazo a las comunidades en donde opera.***

Desde su fundación, la Sociedad ha tenido como prioridad aplicar en todos sus procesos de negocio una política de sostenibilidad que se materializa en el diseño, desarrollo, construcción y operación de sus hoteles. Las iniciativas impactan a los diversos grupos de interés con los que la Sociedad interactúa en distintos niveles. Los certificados en materia ambiental LEED, EDGE y de Turismo Responsable con la Biósfera confirman la aplicación de estándares internacionales con respecto a su compromiso con el medio ambiente. En materia de responsabilidad social, Hoteles City Express concentra sus esfuerzos en apoyar iniciativas relacionadas con generación de valor económico, social y ambiental en las comunidades en donde la Sociedad opera.

## **Estrategia de Negocios**

***Incremento en la participación de mercado mediante la constante expansión de la cadena hotelera en México.***

La principal estrategia de crecimiento de Hoteles City Express consiste en seguir escalando su plataforma integral de negocios, concentrándose en la construcción de nuevos hoteles a lo largo de México. De manera selectiva, la Sociedad también tiene planeado aprovechar las oportunidades que se presenten para adquirir en forma estratégica propiedades ya existentes en mercados caracterizados por una escasez generalizada de sitios disponibles para el desarrollo de proyectos hoteleros nuevos. La Sociedad tiene la intención de incursionar en nuevos territorios geográficos y nuevos mercados, tanto para alcanzar a un mayor porcentaje de la población nacional, como para aumentar la penetración en las capitales industriales y comerciales del país. Las inversiones en terrenos efectuadas por la Sociedad le permiten desarrollar propiedades en los mismos de manera estratégica para así maximizar los rendimientos sobre dichas inversiones. A la fecha, una parte del desarrollo de los proyectos planeados ya está fondeada a través de capital propio, de los flujos de efectivo generados por la

Sociedad, o de otras fuentes de financiamiento. La Sociedad tiene planeado continuar renovando constantemente sus propiedades ya existentes para asegurarse de que sus huéspedes sigan confiando en la consistente calidad de sus hoteles. Además, acorde con sus prácticas previas, la Sociedad tiene planeado seguir adelante con su estrategia principal de desarrollar nuevas unidades para reemplazar los inventarios obsoletos de habitaciones, que pertenecen principalmente a hoteles independientes que no están afiliados a cadenas hoteleras, en todos sus mercados. La Sociedad planea aprovechar al máximo su actual plataforma de negocios y reconocimiento de marca para ampliar aún más su cadena hotelera y fortalecer su presencia en todo México.

***Capitalizar las oportunidades ofrecidas por la situación macroeconómica de México y el atractivo dinamismo del segmento de mercado al que se enfoca la Sociedad.***

La Sociedad considera que su plataforma integral de servicios hoteleros, su modelo operativo y su enfoque en el segmento de los hoteles de servicio limitado económicos y budget, la ubican en una buena posición para aprovechar los beneficios generados por los motores estructurales de la economía nacional y el continuo crecimiento de la clase media del país. México, que constituye la segunda economía más grande de América Latina, está atravesando por un período de crecimiento. En particular, el sector de la manufactura en México se ha vuelto sumamente competitivo a nivel global, atrayendo importantes flujos de inversión por parte de empresas tanto mexicanas como multinacionales, en tanto que el sector petroquímico ha reportado un considerable aumento en la inversión en proyectos de desarrollo de infraestructura el cual se espera se potencie a un mayor nivel con la implementación de la Reforma Energética. Además, sus favorables tendencias demográficas, incluyendo el aumento del ingreso per cápita, el acceso a crédito y el nivel de consumo interno, aunadas a su sostenida tasa de natalidad, se traducirán en una demanda sostenida de bienes a futuro. Según el INEGI, más del 45% de la población nacional se ubica en el segmento de menos de 25 años de edad y se prevé que, a medida que este grupo poblacional madure y comience a buscar empleo, a comprar viviendas y a adquirir independencia económica, generará mayores niveles de consumo interno.

La Sociedad considera que el incremento en la actividad económica en México le reportará beneficios al estimular el aumento de los viajes de negocios de origen nacional y, por tanto, la demanda de servicios hoteleros en los principales segmentos del mercado a los que está orientada. De acuerdo a información publicada en 2018 por el World Travel and Tourism Council, los viajeros nacionales representan el 84% del PIB turístico en México.

En particular, la industria hotelera nacional se caracteriza por su alto nivel de fragmentación y la preponderancia de operadores independientes que no están afiliados a marcas o cadenas hoteleras. Los hoteles pertenecientes a cadenas representan sólo alrededor del 25% del número total de hoteles en México, en comparación con el 66% del inventario de habitaciones en los Estados Unidos, con base en estudios publicados en 2017 por Euromonitor. Actualmente, tan sólo 3 de las cadenas hoteleras que operan en México, entre las que se encuentra una sola cadena internacional, tienen más de 100 hoteles. En contraste, la Sociedad tiene previsto seguir su plan de crecimiento durante 2019 y gozar de reconocimiento a nivel nacional debido a la consistencia de la calidad, modernidad de sus instalaciones y el valor de sus servicios. La posibilidad de crecimiento de la Sociedad y la fragmentación de la red hotelera actual, ofrecen importantes oportunidades en términos de participación de mercado y crecimiento orgánico a los operadores que cuentan con productos reconocidos, marcas de calidad y presencia a nivel nacional, tales como la Sociedad.

La Sociedad considera que a medida que el PIB y el ingreso per cápita nacionales continúen creciendo, los viajeros a los que está orientada se volverán cada vez más exigentes por lo que respecta a sus opciones de alojamiento; y que su propuesta precio/valor, sus 5 marcas distintivas,



bien definidas y reconocidas, así como su red de distribución le permitirán aprovechar las ventajas derivadas de esta tendencia. Además, la Sociedad considera que está en posición de capturar los beneficios derivados del aumento del ADR como producto del creciente Índice de Ocupación a nivel industria y del incremento del poder adquisitivo de los consumidores. La plataforma de negocios integral y el flexible modelo de negocios de la Sociedad, le permitieron adaptar sus planes de desarrollo durante los distintos ciclos económicos que ha experimentado la economía mexicana. Por ejemplo, mediante el pronto ajuste en el ritmo de desarrollo de nuevos hoteles para resguardar su balance general, el incremento del uso de sus plataformas tecnológicas para mejorar la productividad en el negocio y la revisión de sus iniciativas de mercadotecnia y comercialización para sostener o incrementar su RevPAR durante dicha crisis económica. A pesar de que la inversión en nuevas habitaciones a nivel industria aún no se ha recuperado por completo, la Sociedad estima que en los últimos 5 años ha invertido más en el desarrollo de nuevas habitaciones que cualquier otra cadena hotelera en México. Como resultado de sus eficiencias operativas, durante el citado período, la Sociedad logró incrementar significativamente su nivel de RevPAR en sus hoteles establecidos. Es por lo anterior que, en tanto la demanda de hospedaje en México y el PIB sigan recuperándose, la Sociedad considera que está en una buena posición para mejorar su liderazgo en el mercado.

***Énfasis en el crecimiento orgánico y mejor utilidad a través de una sólida plataforma de negocios.***

La cadena de hoteles de la Sociedad ofrece alojamiento con servicios limitados, a precios accesibles y con estándares consistentes en materia de calidad, seguridad y comodidad en todo México a los huéspedes pertenecientes a sus segmentos de mercado. La Sociedad prevé que el enfoque en una operación eficiente le permitirá seguir creciendo orgánicamente en términos de ingresos y EBITDA Ajustado, tanto a través de la apertura de nuevos hoteles como del incremento de sus ADR y sus niveles de ocupación a medida que los hoteles de reciente apertura mantengan la tendencia de crecimiento en sus niveles de ocupación y se conviertan en Hoteles establecidos. Al 31 de diciembre de 2018, el 28.4% de los hoteles de la Sociedad aún se encontraban en la etapa de estabilización en cuanto a sus índices de ocupación y ADR y, por tanto, aún no tenían el carácter de Hoteles establecidos. La Sociedad tiene planeado destinar una parte sustancial de sus flujos de efectivo disponibles y de su balance general, para invertir en la construcción y desarrollo de nuevos proyectos hoteleros y en la adquisición estratégica de propiedades hoteleras. Además, la Sociedad tiene la intención de incrementar la eficiencia en costos de sus Hoteles establecidos adoptando medidas de ahorro en el consumo de insumos en general y de energía eléctrica y agua, entre otros. La Sociedad espera obtener los beneficios de economías de escala adicionales, a fin de optimizar los costos relacionados con la adquisición de insumos y el desarrollo y la operación de sus hoteles. La Sociedad prevé que sus recurrentes inversiones en tecnología le permitirán agilizar aún más sus sistemas centralizados, incrementar su eficiencia operativa, mejorar sus funciones de mercadotecnia y proporcionar un mayor nivel de satisfacción a sus huéspedes. La Sociedad también busca mejorar su rentabilidad enfocando su inversión de capital en propiedades con el mayor potencial para devengar altos rendimientos.

Debido a las oportunidades existentes en el mercado, la Sociedad busca crecer su negocio de administración de hoteles propiedad de terceros. Este tipo de crecimiento permite a la Sociedad incrementar el número de hoteles que administra sin realizar inversiones significativas de capital y le permite tener presencia en zonas urbanas en las que pueden existir oportunidades limitadas para adquirir inmuebles. La Sociedad continuará reinvertiendo en sus marcas hoteleras una parte sustancial de los honorarios y las comisiones derivadas de la prestación de servicios de administración y de

franquicia, a fin de mejorar su posición de mercado en México e incursionar en ciertos mercados selectos de América Latina.

### ***Ampliación de la cadena hotelera en mercados con alto potencial en América Latina.***

La Sociedad seguirá concentrando su expansión en México, pero también tiene planeado seguir con sus planes de ampliar su cobertura internacional en países en los que pueda implementar su modelo de negocios de manera más eficaz. La Sociedad considera que su crecimiento a otros mercados de América Latina es una extensión a la estrategia de negocios actual; y espera obtener los beneficios derivados del nivel de penetración actual de las cadenas hoteleras en la región, que es incluso más bajo que en México. Como parte de esta expansión, la Sociedad ha aprovechado la experiencia de socios locales para el desarrollo de nuevos proyectos hoteleros en Costa Rica, Colombia, Guatemala y Chile, entre otros países de la región de Latinoamérica. Además, la Sociedad ha comenzado a adquirir lotes de terreno en forma estratégica para apoyar estos proyectos.

### ***Principales Inversiones***

La Sociedad, bajo el curso normal de sus operaciones, invierte de forma constante en la adquisición de terrenos e inmuebles con el objetivo de contar con visibilidad para su Plan de Desarrollo, la construcción de hoteles y el equipamiento de los mismos; asimismo realiza mejoras y remodelaciones a sus propiedades existentes. Dichas inversiones se hacen en hoteles 100% propios y a través de sus coinversiones. En ese sentido, la Sociedad invirtió, por concepto de adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas \$2,231.9 millones en 2018, \$1,540.2 millones en 2017, \$1,507.1 millones en 2016 y \$1,362.3 millones en 2015. Para el caso de 2014, la Sociedad invirtió \$1,167.4 millones bajo los mismos rubros.

En el mismo sentido y de conformidad con lo indicado en el destino planeado de los recursos obtenidos en su Oferta Pública Subsecuente, en 2018 la Sociedad adquirió acciones de entidades enfocadas en tecnología como estrategia para robustecer la plataforma de distribución por aproximadamente \$19.1 millones; así como un incremento en la inversión realizada en 2017 para continuar con el fortalecimiento de su plataforma de distribución. Durante el año 2015, la Sociedad adquirió acciones de entidades enfocadas en tecnología con el objetivo de fortalecer su plataforma de distribución por aproximadamente \$15.7 millones, dicha inversión asciende al día de hoy a \$27.6 millones aproximadamente, adicionalmente durante 2014, la Sociedad también adquirió acciones preferentes de una entidad enfocada en servicios turísticos a través del uso de la tecnología digital por un monto aproximado de \$10.2 millones. La Sociedad realizó una inversión en una plataforma de servicios de administración por aproximadamente \$5.6 millones, entre 2011 y 2013. Durante 2016 la Sociedad no invirtió recursos adicionales a los ya mencionados en este párrafo en acciones de entidades con el fin descrito anteriormente.

### **Resumen de Información Financiera Consolidada e Información Operativa de 2018**

*Esta sección contiene cierta información financiera seleccionada e información operativa con respecto a los períodos indicados, que se deriva de los Estados Financieros Auditados. Estas tablas deben leerse en conjunto con las secciones “Información financiera seleccionada” y “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”, y con los Estados Financieros incluidos en este reporte anual. Los Estados Financieros Auditados y los Estados Financieros Intermedios están preparados de conformidad con las IFRS.*

## Estados Consolidados de Resultados

Estados Consolidados de Resultados (miles)	2018	2017
Ingresos por operación hotelera	\$2,694,866	\$2,357,937
Ingresos por administración a terceros	<u>192,636</u>	<u>150,511</u>
Ingresos totales	2,887,502	2,508,448
Costos y gastos de operación hotelera	1,428,731	1,222,209
Gastos de administración y ventas	457,935	407,361
Depreciación	<u>361,258</u>	<u>347,720</u>
Costos y gastos	2,247,924	1,977,290
Gastos por apertura de hoteles	8,776	19,894
Utilidad de operación consolidada	<u>630,802</u>	<u>511,264</u>
Gasto por intereses	(297,672)	(189,623)
Ingreso por intereses	50,746	58,233
Utilidad cambiaria, neta	<u>(48,266)</u>	<u>(38,954)</u>
	<u>(295,192)</u>	<u>(170,344)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	335,610	340,920
Impuestos a la utilidad	<u>55,913</u>	<u>54,547</u>
Utilidad neta consolidada del año	<u>279,697</u>	<u>286,373</u>
Otros resultados integrales		
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:		
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(109,613)	(33,533)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto sobre la renta	1,952	4,758
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:		
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados	1,421	464
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad	<u>(106,240)</u>	<u>(28,311)</u>
Resultado integral del año	<u>\$173,457</u>	<u>\$258,062</u>

## Estados Consolidados de Posición Financiera

Activos	2018	2017
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$1,102,112	\$1,190,624
Cuentas por cobrar - Neto	219,372	147,224
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	421,587	289,639
Pagos anticipados	88,910	80,972
Total de activo circulante	<u>1,831,981</u>	<u>1,708,459</u>
Activos a largo plazo:		
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto	11,816,842	10,132,500
Depósitos en garantía	2,898	2,898
Cuentas por cobrar LP	27,378	-
Impuestos a la utilidad diferidos activo	224,134	162,191
Instrumentos Financieros Derivados	2,410	-
Otros activos	<u>51,031</u>	<u>26,325</u>
Total de activo a largo plazo	<u>12,124,693</u>	<u>10,323,914</u>
Total de activos	<u>\$13,956,674</u>	<u>\$12,032,373</u>
<b>Pasivos y capital contable</b>		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$479,616	\$129,070
Cuentas por pagar a proveedores	125,311	149,320
Otros impuestos y gastos acumulados	190,638	153,578
Otros pasivos	16,450	35,141
Impuestos a la utilidad por pagar	93,193	52,057
Beneficios a los empleados	<u>26,562</u>	<u>22,668</u>
Total de pasivo circulante	<u>931,770</u>	<u>541,834</u>
Pasivo a largo plazo:		
Préstamos bancarios	3,819,932	2,599,452
Instrumentos financieros derivados	-	6,608
Ingresos diferidos	12,811	11,487
Otros pasivos	159,749	207,302
Beneficios a los empleados	2,408	2,724
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>210,949</u>	<u>243,418</u>
Total de pasivo a largo plazo	<u>4,205,849</u>	<u>3,070,991</u>
Total de pasivo	<u>5,137,619</u>	<u>3,612,827</u>
Capital contable:		
Capital social	5,903,527	5,932,629
Utilidades retenidas	1,795,160	1,516,823
Otros resultados integrales	<u>(50,814)</u>	<u>55,426</u>
Capital contable atribuible a la participación controladora	7,647,873	7,504,878
Participación no controladora	<u>1,171,182</u>	<u>914,668</u>
Total de capital contable	<u>8,819,055</u>	<u>8,419,546</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$13,956,674</u>	<u>\$12,032,373</u>

<b>Información Financiera No IFRS</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
EBITDA Ajustado	<u>1.000.835</u>	<u>878.877</u>

A continuación, se presenta una breve descripción sobre los principales resultados al 31 de diciembre de 2018, para mayor información consultar sección 3) Información Financiera.

A nivel cadena, la ocupación del año cerró en 59.9%, con un ADR de \$979 y un RevPAR de \$586, lo que refleja incrementos de 4.8% y 4.2%, respectivamente.

- Los ingresos totales acumulados a diciembre 2018 alcanzaron \$2,887.5 millones, un aumento de 15.1% respecto al mismo periodo de 2017. Lo anterior es resultado del incremento de 9.8% en el número de cuartos noche ocupados a nivel cadena, del aumento de 4.2% en RevPAR y de un crecimiento de 28% en los ingresos derivados de la actividad de administración de hoteles.
- La utilidad de operación registró \$630.8 millones durante 2018, lo que refleja un incremento de 23.4% respecto a 2017.
- El EBITDA y el EBITDA Ajustado alcanzaron \$992.1 millones y \$1,000.8 millones, lo que representa un crecimiento de 15.5% y 13.9%, respectivamente, con relación al cierre de 2017. A su vez, los márgenes de EBITDA y EBITDA Ajustado alcanzaron 34.4% y 34.7%, respectivamente.
- La utilidad neta del periodo ascendió a \$279.7 millones, lo que representa un decremento de 2.3% respecto a 2017. A su vez, el margen de utilidad neta alcanzó 9.7% al cierre de 2018.
- El efectivo disminuyó 7.4% al cierre de diciembre de 2018, en comparación con el cierre de diciembre de 2017. Lo anterior se debió fundamentalmente al desembolso de recursos para el proceso de desarrollo de nuevos hoteles.
- La deuda con instituciones financieras neta de intereses incrementó 57.7% en comparación con el cierre de diciembre de 2017 y ascendió a \$4,281.1 millones, de los cuales \$461.2 millones tienen vencimiento en los próximos doce meses y \$206 millones en pesos chilenos. En el cuarto trimestre de 2018 se desembolsaron \$844 millones correspondientes a refinanciamiento para aprovechamientos en inversión de nuevos proyectos y de conformidad con el plan de financiamiento de la Sociedad.
- Al cierre del trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presentó deuda neta de \$3,179 millones, en comparación con la registrada al cierre del 31 de diciembre de 2017 por \$1,524.2 millones.
- En cuanto al Activo Fijo, en el rubro de Propiedad, Planta y Equipo Neto se registró un incremento de 16.6% respecto al cierre del 31 de diciembre de 2017, el cual está directamente ligado con el desembolso de caja para la adquisición de terrenos y desarrollo de hoteles, así como las obras que se encuentran en proceso.

### **Comportamiento de los títulos de Hoteles City Express en el mercado de Valores (“HCITY”)**

En junio 2013, la Sociedad concretó su Oferta Pública Inicial con precio de inicio de cotización de \$24 Pesos por acción, adicionalmente, en octubre de 2014, Hoteles City Express concretó una

Oferta Pública Subsecuente de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores con un precio por acción de \$23.50 Pesos por acción.

Respecto al comportamiento de dichos títulos en el mercado de valores, los títulos representativos del capital de Hoteles City Express ("HCITY") comenzaron el 2018 registrando un precio de \$24.14 pesos por acción el 2 de enero de 2018, y finalizaron el año registrando un precio de \$24.03 pesos por acción presentando una variación negativa de 0.46%.

## **1.C) FACTORES DE RIESGO**

*A continuación se describen los factores que pudieran afectar significativamente las operaciones, el desempeño, la situación financiera, las perspectivas o los resultados de operación de la Sociedad, así como aquéllos que pudieran influir en el precio o liquidez de sus Acciones. Los riesgos descritos a continuación son aquéllos que la Sociedad actualmente considera pueden afectarla en forma adversa. Es posible que existan riesgos adicionales que la Sociedad desconoce actualmente y que también pueden afectar las operaciones, el desempeño, la situación financiera, las perspectivas o los resultados de operación de la Sociedad, así como el precio o liquidez de sus Acciones. Asimismo, el presente reporte anual contiene ciertas declaraciones de hechos futuros, que conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, generales y específicas, por lo que es posible que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no sean alcanzadas. Para mayor información acerca de declaraciones a futuro, véase la sección "Declaraciones a Futuro" del presente.*

### **Riesgos relacionados con el negocio de la Sociedad**

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

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

- los cambios en la situación económica a nivel global en general y, en particular, los efectos adversos de la situación económica a nivel nacional, regional o local;
- los acontecimientos de orden político y geopolítico a nivel nacional e internacional, que podrían afectar en forma adversa el turismo, el volumen de viajeros, la capacidad de desplazamiento de las personas o la movilidad en los países en los que opera la Sociedad;
- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento, incluyendo aquella generada por plataformas de distribución electrónicas o digitales que proporcionan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento, departamentos, casas, habitaciones y otros espacios privados en los mercados y segmentos en los que participa o no la Sociedad;
- el impacto de la inseguridad y la actividad criminal en el número, flujo y destino de viajes de negocios, turistas y viajeros en general;
- el exceso de oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje en los mercados y segmentos en los que opera la Sociedad, lo cual podría afectar en forma adversa los niveles de ocupación de sus hoteles y los ingresos generados por los mismos;

- la dependencia en los viajeros comerciales y de negocios, así como de sus patrones de viaje (y cambios en los mismos), preferencias y medios de transporte preferentes;
- los aumentos en los costos y gastos de operación, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;
- los aumentos en los costos para el desarrollo de hoteles, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los relacionados con el valor de tierra, cemento, concreto, acero, mano de obra, mobiliario, accesorios, equipo y en general todos aquéllos relacionados con la construcción en general, incluso como resultado de la inflación;
- los costos y riesgos relacionados con efectuar remodelaciones y adaptaciones de hoteles propios, arrendados o administrados;
- los riesgos relacionados con inversiones en bienes inmuebles en general, incluyendo los cambios en las tasas de interés e impuestos y la constante necesidad de invertir en mejoras;
- las reformas a leyes, reglamentos, políticas fiscales y disposiciones en materia de uso de suelo y disposiciones ambientales promulgadas por el gobierno, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Sociedad, tales como atentados terroristas e inseguridad causada por el crimen organizado;
- preocupaciones con respecto a la salud durante los viajes;
- inestabilidad política;
- la existencia de hostilidades a nivel regional; los accidentes ocurridos durante los viajes; y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como huracanes, tsunamis o terremotos;
- los litigios iniciados por los huéspedes (incluyendo acciones colectivas), empleados, socios de negocios y proveedores de la Sociedad, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes la Sociedad celebre operaciones de negocios;
- la situación financiera de los terceros propietarios de los hoteles que no son propiedad de la Sociedad y que son operados por la misma;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Sociedad; y
- la situación financiera del sector de la aviación y de aeropuertos nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en general.

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

***La concentración geográfica de las propiedades de la Sociedad en México podría colocarla en una posición vulnerable ante los cambios en la situación política o económica, o ante otros sucesos, como la violencia relacionada con el narcotráfico, o acontecimientos que afecten al país y a la demanda de alojamiento en los mercados donde opera.***

Actualmente todos, con excepción de 6 de los hoteles en operación de la Sociedad, están ubicados en México. Debido a esta concentración geográfica, la Sociedad está especialmente expuesta a los factores adversos que afectan concretamente a México, incluyendo las posibles contracciones de la economía nacional, los acontecimientos de orden político o social y las percepciones del público en cuanto al nivel de seguridad en el país. En los últimos años la economía nacional se ha visto afectada en forma adversa y significativa por crisis financieras a nivel global. La anterior ha representado múltiples retos para los propietarios y administradores de hoteles y para los segmentos en los que opera la Sociedad. Entre otras cosas, la Sociedad está expuesta a las fluctuaciones de los índices de desempleo e inflación, que afectan los niveles de gasto de las empresas. Los cambios económicos o políticos que ocasionen una disminución en los niveles de ingreso disponible o de la confianza de los consumidores o del sector empresarial, podrían afectar la demanda de viajes de negocios. La demanda de alojamiento se ha visto y se prevé que seguirá viéndose afectada por éstas y otras circunstancias similares que podrían afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo, la capacidad para pagar dividendos, el precio de cotización de las Acciones y el valor de las propiedades de la Sociedad. La industria del alojamiento y del turismo en general ha sido y podría continuar siendo afectada por éstas y otras circunstancias, mismas que podrían tener un efecto adverso y significativo en las actividades, situación financiera, resultados de la operación, posibilidad de pagar dividendos, precio de cotización de las Acciones y el valor de las propiedades de la Sociedad.

***La industria hotelera y de alojamiento es sumamente competitiva; y en el supuesto de que Hoteles City Express no logre competir exitosamente, su situación financiera y sus resultados de operación podrían verse afectados.***

La industria hotelera y de alojamiento es sumamente competitiva. Hoteles City Express está orientado principalmente al segmento de los viajeros nacionales, particularmente los viajeros de negocios que buscan hospedaje a precios accesibles, en el cual compite principalmente con otras cadenas hoteleras nacionales e internacionales y hoteles independientes. También pudiera enfrentarse a competencia con departamentos, habitaciones y residencias privadas y servicios de alojamiento que se comercializan de manera independiente a través del internet y plataformas de distribución electrónica y digital con base en factores de ubicación, precio o tarifas de las habitaciones, capacidad comercial y de distribución, reconocimiento de marca, calidad de la habitación y niveles de servicio. Además, Hoteles City Express puede enfrentarse a competencia por parte de nuevos participantes en el mercado y en los segmentos en los que opera en México y en el resto de los países donde tiene o planea tener negocios, incluyendo entre otros, Colombia, Chile y Costa Rica u otras regiones en donde planea su expansión. Es posible que algunos de estos competidores, incluyendo los que están afiliados a, o bajo el paraguas de distribución de, grandes cadenas hoteleras globales, cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo, mayores a los de Hoteles City Express. Más aún, Hoteles City Express compite con el resto de los hoteles y otros proveedores de alojamiento para atraer huéspedes en cada uno de los mercados en los que opera, dado que sus huéspedes pueden modificar sus patrones de viaje, gasto y consumo, y elegir hoteles u espacios de alojamiento pertenecientes a otros segmentos. También cabe la posibilidad de que los competidores de Hoteles City Express ofrezcan tarifas más competitivas, una alternativa más conveniente, servicios y amenidades adicionales o mejores instalaciones, lo cual podría atraer a los huéspedes de los hoteles de la Sociedad y provocar una disminución en sus niveles de ocupación y afectar el ADR. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso en la competitividad, los resultados de operación y la situación financiera de Hoteles City Express.

La principal estrategia de negocios de Hoteles City Express es desarrollar nuevos hoteles en el segmento de servicios limitados y, de forma selectiva, adquirir hoteles para ser reconvertidos a los estándares de la cadena. La Sociedad está sujeta a riesgos inherentes a inversiones concentradas en una industria en particular y en segmentos limitados dentro de la misma industria. Mayor competencia, o bien, una baja en la industria hotelera en general o en los segmentos en los cuales opera la Sociedad, podría tener un impacto mayor para la Sociedad a que si hubiera diversificado sus inversiones fuera de hoteles de servicio limitado, de la industria hotelera o en segmentos



adicionales del mercado, y podría tener un efecto adverso significativo en la situación financiera y resultados de operación de la Sociedad.

No obstante Hoteles City Express tiene la intención de crecer mediante el aumento en el número de hoteles de su propiedad, una porción importante de sus operaciones actuales involucra la administración de hoteles pertenecientes a terceros en donde enfrenta competencia con otras entidades interesadas en las mismas propiedades. Aunque en el pasado Hoteles City Express ha tenido éxito en la renovación de sus contratos y en la identificación de nuevas propiedades para su administración, no existe garantía de que seguirá teniendo éxito en el futuro. La competencia puede reducir el número de oportunidades de crecimiento adecuadas para la Sociedad, incrementar el poder de negociación de los propietarios y provocar una disminución en los márgenes de operación de Hoteles City Express. Adicionalmente, cabe la posibilidad de que los términos de los contratos de administración y arrendamiento que la Sociedad celebre en el futuro, no sean tan favorables como los de sus contratos previos. Asimismo, cierta de la información presentada respecto de nuestros competidores en el presente reporte anual se basa en estimaciones elaboradas por la Sociedad y no ha sido revisada por nuestros competidores.

***Es posible que la Sociedad no logre sus objetivos de crecimiento.***

La Sociedad ha implementado una estrategia de crecimiento acelerado de sus operaciones hoteleras. La capacidad de Hoteles City Express para implementar su expansión depende de diversos factores, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, la falta de capacidad para atraer y contratar empleados y mano de obra, la disponibilidad de nuevas propiedades para arrendar o administrar, la disponibilidad de espacios adecuados para construir nuevos hoteles y todos los demás riesgos inherentes a la adquisición de nuevas propiedades, y el desarrollo y puesta en operación de los hoteles. Además, la Sociedad ha celebrado ciertos contratos de coinversión en relación con sus operaciones en México y en otros países; y su plan de crecimiento dependerá del éxito de sus relaciones con sus socios, incluyendo el que éstos cumplan con sus compromisos financieros y de otro tipo. No existe garantía de que la Sociedad logrará llevar a cabo sus planes de expansión tanto en México como en América Latina, de que sus nuevos hoteles ganarán la aceptación de los consumidores o serán operados en términos rentables o que su desempeño será suficiente para justificar la inversión realizada y los gastos de apertura relacionados con los mismos.

Hoteles City Express, planea continuar explorando aquellas oportunidades que se presenten para la adquisición de propiedades no desarrolladas u hoteles en nuevos mercados en América Latina. La implementación exitosa del plan de crecimiento de la Sociedad requerirá de importantes inversiones en activos, antes de que los proyectos respectivos comiencen a generar niveles de ingreso significativos o flujos de efectivo positivo; y los riesgos aplicables a la capacidad de la Sociedad para desarrollar y operar exitosamente sus hoteles en sus mercados actuales, también son aplicables a su capacidad para desarrollar y operar hoteles en nuevos mercados. Las operaciones internacionales de la Sociedad están sujetas a una gran cantidad de riesgos adicionales, incluyendo las condiciones económicas y acontecimientos políticos, geopolíticos y sociales predominantes en los países en los que opera y planea operar en el futuro, su falta de conocimiento de las dinámicas y la situación de los nuevos mercados en los que incursione; su nivel de exposición a la situación económica de dichos mercados; la dificultad que implica dar cumplimiento a los diversos requisitos y obligaciones establecidos por la legislación de cada uno de dichos países, los posibles cambios en las relaciones de otros países con México; las restricciones e impuestos aplicables al retiro de inversiones y utilidades por extranjeros; las políticas gubernamentales en contra de la adquisición de empresas por extranjeros; las restricciones o los requisitos aplicables a las inversiones; su falta de capacidad para hacer valer los derechos contractuales de la Sociedad en otros países; las fluctuaciones en los tipos de cambio; y los regímenes fiscales adversos. Es posible que Hoteles City Express no logre incursionar en nuevos mercados u obtener rendimientos sobre sus inversiones, lo cual podría afectar en forma adversa sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación y sus flujos de efectivo. Además, los planes de crecimiento de Hoteles City Express pueden desviar recursos financieros y de otra índole de sus operaciones actuales, incluyendo recursos a nivel directivo, en el supuesto de que la Sociedad no logre administrar e

implementar eficazmente su estrategia de crecimiento y sus actividades. Los riesgos asociados con los cambios actuales y futuros en los países en los que Hoteles City Express tiene planeado expandir sus operaciones, son difíciles de prevenir y mitigar y podrían tener un resultado adverso significativo en el negocio, condición financiera y los resultados de operación de la Sociedad.

Hoteles City Express ha implementado una estrategia de crecimiento para su negocio hotelero. La estrategia de crecimiento de la Sociedad podrá no resultar en mejoras a los resultados de operación de la Sociedad. La capacidad de la Sociedad para expandirse dependerá de un cúmulo de factores incluyendo, sin limitar, las condiciones de la economía mexicana, la capacidad de los inversionistas para construir nuevos inmuebles para que la Sociedad arriende y/o administre y la selección y disponibilidad de sitios adecuados para la construcción de nuevos hoteles. No hay garantía alguna de que los planes de expansión de la Sociedad pueden alcanzarse, o de que nuevos hoteles vayan a cumplir con la aceptación de los huéspedes o que sean operados de forma redituable.

***La Sociedad está expuesta a los riesgos relacionados con el desarrollo o adquisición de propiedades.***

La Sociedad se ha enfocado en la adquisición de terrenos y el desarrollo y construcción de hoteles nuevos. El plan de negocios de Hoteles City Express se centra en el desarrollo mediante la aplicación de parámetros estandarizados para la construcción de hoteles, que le permiten mantener un proceso de desarrollo replicable y consistente, lo que a su vez reduce al mínimo las variaciones en los calendarios y en los costos de desarrollo. Asimismo, la Sociedad puede incursionar periódicamente en la adquisición de hoteles o edificios existentes para ser sometidos a procesos completos de remodelación y reequipamiento para cumplir con los parámetros y estándares definidos de Hoteles City Express. Sin embargo, los proyectos de desarrollo, construcción y remodelación exponen a la Sociedad a los riesgos inherentes a los mismos, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa:

- la identificación de propiedades adecuadas, comercialmente viables, estratégicamente ubicadas y la adquisición de las mismas en términos favorables;
- la competencia por parte de otras empresas de la industria hotelera, que pueden contar con mayores recursos financieros que la Sociedad, lo cual puede incrementar el precio de compra de las propiedades deseadas;
- la falta de capitalización de cualquier inversión relacionada con la identificación y la valuación de las mismas, en caso de que derivado de lo anterior la Sociedad deba abandonar el proyecto;
- la disponibilidad y oportuna obtención de las licencias de uso de suelo, de construcción, de remodelación, de demolición, de ocupación y demás autorizaciones y permisos necesarias que, de no serle otorgadas, podrían retrasar o impedir el inicio de operaciones de un hotel;
- el costo de la construcción y su oportuna conclusión (incluyendo los riesgos imprevistos que se encuentran fuera de su control, tales como las condiciones climáticas, la situación laboral, la escasez de materiales y los sobregiros presupuestales);
- la dependencia de la Sociedad respecto de los terceros con los que contrata la construcción de sus hoteles, incluyendo la capacidad de dichas personas para cumplir con las expectativas en cuanto a tiempo, calidad y presupuesto;

- defectos en el diseño, estructura o construcción que pudieren resultar en costos adicionales para corregirlos, o que requieran que toda o parte de una propiedad deba cerrarse durante el periodo requerido para remediar dicha situación;
- la insuficiencia de los flujos de efectivo generados por las operaciones y la incapacidad para obtener financiamiento a través de capital o deuda en términos satisfactorios para consumir una determinada adquisición o un proyecto de desarrollo;
- la capacidad para lograr Índices de Ocupación aceptables tras la conclusión de la construcción;
- el cumplimiento con diversas obligaciones y requisitos legales y reglamentarios a nivel local, incluyendo los ordenamientos y las restricciones estatales y municipales en materia de uso de suelo y el resto de las obligaciones de hacer y no hacer impuestas por autoridades locales o municipales o asociaciones de vecinos, podrían limitar el uso de las propiedades y obligar a la Sociedad a obtener en cualquier momento autorizaciones adicionales, inclusive en forma previa a la adquisición, desarrollo o procesos de remodelación, limitando con ello la capacidad operativa de la Sociedad; y
- las posibles adquisiciones de edificios existentes requeriría procesos completos de remodelación y reequipamiento para cumplir con los parámetros y estándares definidos para Hoteles City Express, lo que se podría traducir en gastos significativos y, en caso de no ser capaces de fondear dichos gastos de su flujo operativo, la estrategia de crecimiento de la Sociedad podría verse adversamente afectada.

Estos riesgos podrían ocasionar retrasos o generar gastos imprevistos de carácter significativo y, en algunos casos, impedir la conclusión de un proyecto en desarrollo, construcción o remodelación tras su inicio, provocando que su nivel de rentabilidad sea inferior al proyectado o que el proyecto no sea rentable y, en consecuencia, afectar en forma adversa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Sociedad.

***Las operaciones de la Sociedad requieren una considerable cantidad de capital; y es posible que la Sociedad no logre obtener acceso a niveles de financiamiento adecuados.***

Para que sus hoteles sigan siendo atractivos y competitivos, la Sociedad necesita invertir continuamente en su mantenimiento, modernización y remodelación. Además, la industria hotelera exige el uso de sofisticados sistemas y tecnologías que se puede esperar requerirán mejoras y nuevas interfaces, incluyendo las necesarias para cumplir con los requisitos fiscales y legales tales como la facturación electrónica, contabilidad electrónica, las disposiciones en materia de protección de datos, así como con las especificaciones establecidas por terceros tales como los gobiernos locales o federal, los operadores de tarjetas de débito y crédito, y los operadores de plataformas de comercialización electrónica o digital. La inversión en plataformas comerciales de alta tecnología, el desarrollo y mantenimiento de estas tecnologías puede involucrar grandes cantidades de capital. Más aún, para poder implementar su estrategia de crecimiento y mantener una cadena hotelera sólida y visible, la Sociedad necesita invertir recursos en el desarrollo de nuevos hoteles o la adquisición de propiedades en sitios estratégicos. En la medida de lo posible, la Sociedad también tiene la intención de comprar las participaciones minoritarias de los socios de ciertos hoteles en coinversión. Adicionalmente, la Sociedad tiene la intención de invertir de manera directa o indirecta, con participación mayoritaria o minoritaria en empresas desarrolladoras u operadoras de plataformas comerciales de distribución y venta de alojamiento a nivel nacional e internacional. Estas iniciativas generan constantes necesidades de efectivo y, en la medida en que la Sociedad no logre financiar sus inversiones con el efectivo generado por sus operaciones, tendrá que solicitar préstamos o identificar otras fuentes de financiamiento.

En el pasado, la Sociedad ha logrado obtener financiamiento bajo la forma de capital o deuda en términos de mercado. Sin embargo, tanto la disponibilidad de financiamiento para empresas en América Latina, y en específico en países como Costa Rica, Colombia, y Chile en donde la Sociedad mantiene operaciones, no suelen establecer tasas de interés y demás términos y condiciones aplicables competitivos con los de otros países como los Estados Unidos y otros mercados desarrollados. Los hechos acaecidos en años pasados, incluyendo la quiebra o proximidad a la quiebra de diversas instituciones financieras y la contracción de la liquidez y disponibilidad de capital, limitaron el acceso a créditos e incrementaron los costos del financiamiento para efectuar inversiones en la industria hotelera. Los eventos descritos anteriormente pueden ocurrir nuevamente de forma inesperada, lo cual impactaría la capacidad de la Sociedad para obtener los recursos financieros necesarios para desarrollar sus planes de expansión en México u otros mercados. El acceso a capital por parte de la Sociedad dependerá de diversos factores sobre los que ésta tiene poco control o que se encuentran fuera de su control, incluyendo la situación general del mercado, las percepciones del mercado en cuanto a los niveles de ingresos actuales y futuros de la Sociedad, su capacidad para efectuar distribuciones a sus accionistas y el precio de mercado de sus acciones. La Sociedad no puede garantizar que seguirá teniendo acceso a sus fuentes anteriores de financiamiento o a nuevas fuentes, ya sea en términos comparables con los de sus financiamientos actuales o del todo. En el supuesto de que los costos de financiamiento aumenten o de que la Sociedad no logre obtener financiamiento, podría verse obligada a incurrir en costos de financiamiento más altos que los actuales, lo cual podría tener un impacto adverso en la ejecución de su estrategia de crecimiento y en sus actividades.

***Los acuerdos de financiamiento de la Sociedad (i) contienen obligaciones restrictivas relacionadas con el servicio de su deuda que podrían afectar sus operaciones, resultados de operación y la capacidad de la Sociedad y sus subsidiarias para distribuir dividendos en el futuro a sus accionistas, y (ii) obligan a la Sociedad a mantener ciertos índices financieros y de estructura de capital y a dar cumplimiento a ciertas obligaciones de hacer y de no hacer podrían limitar sus operaciones.***

Al 31 de diciembre de 2018, la deuda total, neta de intereses, de la Sociedad, a través de sus subsidiarias, ascendía a \$4,299.5 millones. Aproximadamente \$479.6 millones constituía deuda a corto plazo (incluyendo la porción circulante de la deuda a largo plazo), en tanto que \$3,819.9 millones era de largo plazo. Además, la Sociedad tiene la intención de contratar deuda adicional para financiar su estrategia de crecimiento y desarrollar nuevos hoteles. Las obligaciones de deuda actuales y futuras de la Sociedad la exponen a diversos riesgos, incluyendo los siguientes:

- el aumento en las tasas de interés o movimientos adversos en el tipo de cambio pueden afectar de manera adversa los costos del crédito;
- la insuficiencia de los flujos de efectivo generados por las operaciones de la Sociedad para cubrir los pagos del principal y los intereses de su deuda;
- el aumento en la vulnerabilidad de la Sociedad a la desaceleración económica y de la industria debido a su nivel de apalancamiento;
- el cumplimiento de las obligaciones contractuales puede limitar la capacidad de la Sociedad para, entre otras cosas y sujeto a ciertas excepciones, contratar deuda adicional, efectuar pagos anticipados con respecto a su deuda, realizar ciertas adquisiciones o inversiones, vender activos, constituir gravámenes, celebrar operaciones con afiliadas o pagar dividendos;
- la necesidad de destinar al pago de su deuda una porción sustancial de los flujos generados por sus operaciones, con la consiguiente disminución de los recursos

disponibles para sus operaciones, para efectuar inversiones en activos, para aprovechar oportunidades futuras de negocios, dividendos o para otros fines; y

- la posibilidad de que los términos de cualquier refinanciamiento solicitado por la Sociedad, no sean tan favorables como los de la deuda que pretenda refinanciar.

Asimismo, existen algunas obligaciones contractuales derivadas de los diversos pasivos bancarios que tienen contratados ciertas subsidiarias de la Sociedad que las obligan a mantener ciertas razones financieras. El incumplimiento de estas obligaciones, si no se subsanara en un cierto periodo específico o si no se obtiene una dispensa por parte de la institución financiera correspondiente, podría generar que el crédito entonces vigente se volviera exigible y pagadero de inmediato.

Particularmente, algunas de las subsidiarias de la Sociedad están sujetas a obligaciones relacionadas con índices financieros, incluyendo (i) índices de apalancamiento, calculados dividiendo el total de los pasivos entre el total del capital; (ii) índices de cobertura de tasas de interés, calculados dividiendo la utilidad bruta de operación más depreciación entre el interés neto; y (iii) índices de cobertura de deuda, calculados dividiendo la utilidad bruta de operación más depreciación entre la porción actual de deuda a largo plazo más el interés pagado. Asimismo, los términos de algunas de esas obligaciones financieras restringen a las subsidiarias de la Sociedad para pagar dividendos, disminuir capital, disponer de o distribuir sus activos sin el consentimiento de la institución financiera o el acreedor respectivo, lo que podría afectar su capacidad para distribuir dividendos. Adicionalmente, en virtud de dichos compromisos contractuales las subsidiarias de la Sociedad están sujetas a ciertas obligaciones de hacer y de no hacer relacionadas con los hoteles, y en ciertos casos han creado gravámenes sobre activos de la Sociedad a efecto de garantizar sus obligaciones bajo dichos contratos, las cuales restringen su capacidad para disponer de dichos activos sin el consentimiento de los respectivos acreedores. Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera – Deuda.”

En el supuesto de que la Sociedad incumpla las restricciones impuestas por los contratos que rigen sus obligaciones de deuda, podría verse obligada a pagar la totalidad o una parte de su deuda antes de su vencimiento, en un momento en el que no pueda obtener financiamiento en términos atractivos, o del todo, para efectuar dicho pago.

***La Sociedad enfrenta riesgos relacionados con fluctuaciones en las tasas de interés, lo que podría afectar de manera adversa los resultados de operación y la capacidad de pagar la deuda y otras obligaciones de la Sociedad.***

La Sociedad está expuesta a fluctuaciones en las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía pasivos financieros que devengaban intereses a tasas variables por un monto total de \$4,299.5 millones. Los cambios en las tasas de interés afectarían el costo que tienen estos pasivos financieros para la Sociedad. Si las tasas de interés aumentaran, las obligaciones de pago de deuda con respecto al endeudamiento a tasa variable se incrementarían (aun cuando el principal se mantenga igual) y la utilidad neta o efectivo disponible para el pago de la deuda disminuiría. Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación. – Administración del Riesgo – Tasas de Interés” Como resultado, la situación financiera y los resultados de operación y liquidez de la Sociedad, podrían verse afectados de manera adversa e importante. Además, los intentos de la Sociedad por minimizar los riesgos relacionados con las tasas de interés a través del financiamiento de pasivos a largo plazo con tasas de interés fijas y el uso de instrumentos financieros derivados, como swaps de tasas de interés de variable a fija, con respecto al endeudamiento de la Sociedad, podrían tener como resultado una incapacidad de generar ahorro si las tasas de interés cayeran.

### ***La Sociedad está sujeta a regulación por parte del gobierno.***

Hoteles City Express está sujeta a leyes, ordenamientos y reglamentos en materia fiscal, ambiental, laboral, sobre facilidades de acceso para personas discapacitadas, la igualdad de oportunidades en el empleo y la salud y seguridad en el lugar de trabajo, y de protección civil y al consumidor, así como a disposiciones y requisitos de carácter general en materia de construcción y uso de suelo en las distintas jurisdicciones donde se ubican sus hoteles. Los propietarios y administradores de hoteles también pueden estar sujetos a leyes con respecto a sus relaciones con sus empleados, incluyendo por lo que respecta al pago del salario mínimo y tiempo extra, las condiciones de trabajo y la obtención de permisos de trabajo. Dichas legislaciones están sujetas a reformas, lo cual podría tener un efecto adverso sobre el desempeño del negocio, como por ejemplo las reformas a la Ley Federal del Trabajo, pueden generar cambios materiales a los términos y condiciones estipulados en contratos laborales generando costos y gastos imprevistos para la Sociedad o en la mano de obra. Asimismo, el cumplimiento de todas estas disposiciones puede ser complejo y difícil de monitorear, pero la falta de cumplimiento de cualquiera de dichas disposiciones podría afectar en forma adversa y significativa los resultados de operación de la Sociedad. La Sociedad no puede garantizar que la regulación actual no la afectará en forma adversa o no tendrá un efecto negativo en los factores de tiempo y costo relacionados con sus futuras adquisiciones, desarrollos o remodelaciones, o que no se expedirán disposiciones adicionales que puedan involucrar retrasos o costos adicionales.

La regulación a nivel estatal y municipal, incluyendo la relativa a protección civil, uso de suelo, restricciones de zonificación y otras cuestiones, puede restringir el uso de los hoteles de la Sociedad y exigir en cualquier momento que ésta obtenga autorizaciones de parte de las autoridades gubernamentales o de organizaciones comunitarias o vecinales en relación con sus propiedades, incluyendo con anterioridad a la adquisición o desarrollo de las mismas y, después de dicho desarrollo, para efectos de cualquier remodelación. Entre otras cosas, estas restricciones pueden incluir requisitos en materia de seguridad y prevención de incendios que puede implicar costos administrativos adicionales para la Sociedad. La estrategia de crecimiento de la Sociedad podría verse afectada por su capacidad para obtener los permisos y las licencias necesarios, incluyendo los relativos al uso de suelo. La falta de obtención de estos permisos y licencias podría tener un efecto adverso en las actividades, e incluso llevar a la clausura de ciertas propiedades, y la imposición de multas en función al nivel del incumplimiento, lo que pudiera resultar en un efecto adverso sobre la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad.

Además, en la última década la legislación en materia ambiental en México se ha vuelto cada vez más estricta. El gobierno federal ha implementado un programa ambiental que impone obligaciones de planeación, evaluación de riesgos y elaboración de estudios de impacto ambiental con respecto a la contaminación del aire, las zonas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otras. Las propiedades de Hoteles City Express están reguladas por las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en las distintas jurisdicciones en las que opera, los cuales podrían hacerla responsable de los costos de remoción o limpieza de sustancias peligrosas o tóxicas ubicadas dentro o debajo de los inmuebles de los que actualmente es o en el pasado haya sido propietaria, operadora o arrendataria, independientemente de que tenga o haya tenido conocimiento y sea o haya sido responsable de la presencia de dichas sustancias. La presencia de sustancias peligrosas o tóxicas, o la falta de remoción adecuada de las sustancias encontradas, podrían poner en riesgo la capacidad de la Sociedad para desarrollar, utilizar, vender o arrendar el inmueble afectado, o para ofrecerlo en garantía de cualquier financiamiento. Las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades estatales y municipales, están facultadas para interponer procedimientos de orden civil, administrativo y penal en contra de las empresas que violen la legislación ambiental y, además, pueden suspender cualquier desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Las futuras reformas o adiciones a la legislación en materia ambiental, el descubrimiento de contingencias ambientales actualmente desconocidas o las exigencias adicionales que impongan

las autoridades con base en la legislación actual o futura, podrían tener un efecto adverso y significativo en la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad.

Así mismo, la regulación aplicable a las propiedades, incluyendo disposiciones de protección civil, ambientales, fiscales, laborales, sobre uso de suelo, entre otras, está sujeta a modificaciones en cualquier momento, lo cual podría obligar a la Sociedad a adaptar hoteles y operaciones para cumplir con dichos cambios, generando costos y gastos imprevistos.

Los hoteles de la Sociedad están sujetos a revisiones e inspecciones periódicas por parte de la Procuraduría Federal del Consumidor. En caso de encontrar irregularidades, ésta puede imponer multas en contra de la Sociedad, cuyos montos varían dependiendo de la gravedad y número de incumplimientos.

***La Sociedad está obligada a cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y otras leyes aplicables debido a las actividades que desarrolla.***

De conformidad con las Disposiciones Antilavado, la Sociedad está obligada a presentar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ciertos avisos, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente a aquel en que haya llevado a cabo la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles siempre y cuando el monto del acto u operación mensual con un mismo cliente, sea cantidad igual o superior al equivalente a seiscientos cuarenta y cinco Unidades de Medida y Actualización igual o superior al equivalente a 3,210 veces el salario mínimo vigente en la Ciudad de México (dicha actividad se considera como vulnerable a partir de que el monto de la operación mensual con un mismo cliente sea igual o superior al equivalente a 1,605 veces el salario mínimo vigente en la Ciudad de México).

Asimismo, entre las obligaciones establecidas las Disposiciones Antilavado, se encuentra la de integrar y conservar expedientes con información de los clientes con los que celebremos las actividades vulnerables y la de nombrar a un representante ante las autoridades financieras para cumplir con las obligaciones de la Sociedad conforme a las Disposiciones Antilavado. En la medida en que la Sociedad no cumpla con las obligaciones mencionadas anteriormente en los términos establecidos en las Disposiciones Antilavado, podríamos hacernos acreedores a diversas sanciones, incluyendo multas, las cuales podrían impactar negativamente el resultado de las operaciones de la Sociedad.

***Reformas a leyes fiscales federales en México podrían tener un efecto adverso en la condición financiera y resultados de operación de la Sociedad.***

Los impuestos aplicables en los países en los que opera la Sociedad podrían modificarse o podrían expedirse nuevos impuestos en dichos países. La imposición de nuevos impuesto o la modificación de los impuestos vigentes o cualesquiera modificaciones en las posturas o interpretaciones de las autoridades fiscales de los países en los que opera la Sociedad, pudieran tener un efecto negativo adverso en nuestra situación financiera, negocio, resultados de operaciones y proyecciones.

***Los costos y gastos de operación de la Sociedad podrían aumentar o permanecer constantes aunque sus ingresos no se incrementen, ocasionando que sus resultados de operación se vean afectados en forma adversa.***

La Sociedad está sujeta a factores que pueden afectar en forma adversa su capacidad para controlar sus costos y gastos, incluyendo la necesidad de adquirir seguros, pagar impuestos prediales, reparar o remodelar sus hoteles y cumplir con las medidas de regulación gubernamentales, incluyendo las relativas al uso de suelo, a la materia fiscal y ambiental, a las tasas de interés y a su personal. La inflación podría aumentar en forma desproporcionada al ritmo al que la Sociedad puede incrementar su ADR. No obstante que el equipo directivo de la Sociedad logre

implementar medidas de control de costos para contrarrestar los efectos de la inflación, la Sociedad podría experimentar un incremento en sus costos de operación. En el supuesto de que los costos de operación de la Sociedad aumenten como resultado de cualquiera de los gastos antes descritos u otros que pudieran existir en el futuro, sus resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa y significativa. Los gastos relacionados con la propiedad y operación de un hotel no necesariamente disminuyen cuando situaciones como factores de mercado, la competencia y otras circunstancias ocasionan una disminución en los ingresos del hotel. Como resultado de ello, en el supuesto de que sus ingresos disminuyan, la Sociedad podría verse en la imposibilidad de reducir sus gastos en la misma medida. En términos generales, los costos relacionados con la inversión en los hoteles, incluyendo los impuestos prediales, los seguros, el pago de la deuda y los gastos de mantenimiento, no disminuyen aun cuando el hotel no esté ocupado a su capacidad máxima o cuando los ingresos disminuyen por cualquier otra causa.

***Los activos de la Sociedad están sujetos a cargos por deterioro que afectarían en forma adversa su valor neto en libros y los resultados de operación de la Sociedad.***

La Sociedad evalúa periódicamente sus hoteles y demás activos para identificar pérdidas por deterioro en el valor de los mismos. La determinación con respecto a la existencia de indicadores de pérdidas por deterioro se basa en factores tales como las condiciones de mercado, el desempeño del hotel y su estructura legal. Por ejemplo, si las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos de un determinado período financiero van aunadas a un historial o una proyección de pérdidas y a gastos por depreciación cargados a resultados que, expresados como porcentaje de los ingresos, sean sustancialmente mayores que los de años anteriores, entonces la antigüedad, la contracción de la demanda de los servicios prestados, la competencia y otros factores económicos y legales, pueden dar lugar a que la Sociedad reconozca una pérdida por deterioro. Si la Sociedad determina que ha ocurrido una pérdida por deterioro, estará obligada a ajustar el valor neto en libros de dicho activo, lo cual podría tener un efecto adverso y significativo en el valor neto de sus activos y en sus resultados de operación por el período en el que se registre el cargo.

***El gasto por impuesto predial de la Sociedad podría aumentar como resultado de cambios en la tasa del impuesto predial o las revaluaciones, lo cual podría afectar en forma negativa sus flujos de efectivo.***

La Sociedad está obligada a pagar impuestos prediales respecto de cada uno de sus hoteles propios, en co-inversión, en algunos casos en los hoteles arrendados. Estos impuestos prediales podrían aumentar como resultado de los cambios decretados por autoridades locales o federales facultadas, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación de sus hoteles por parte de las autoridades fiscales. Por tanto, el importe del gasto por impuestos prediales de la Sociedad en períodos futuros podría ser distinto del reportado en el pasado. En caso de que aumente dicho gasto, la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Sociedad podrían verse afectados.

***El desempeño financiero y operativo de la Sociedad puede verse afectado en forma adversa por epidemias, desastres naturales y otras catástrofes.***

Cualquier brote o reincidencia de epidemias, pandemias u otros acontecimientos adversos relacionados con la salud pública en México u otros países del mundo, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio de la Sociedad, debido a la serie de medidas sanitarias a nivel local, que pudieran ser adoptadas como pueden ser las prohibiciones para viajar, cierres de escuelas y empresas y cancelaciones de eventos. El brote de epidemias o similares podría afectar el número de viajes, conducir a la implementación de medidas de salud pública adicionales, afectar la demanda de instalaciones de alojamiento para el público tales como los hoteles de la Sociedad, y afectar negativamente las actividades y los resultados de operación de Hoteles City Express.

Algunas de las propiedades de la Sociedad están ubicadas en áreas más susceptibles y podrían verse afectadas de manera significativa por desastres naturales. En particular, varias de las propiedades



de la Sociedad están ubicadas en regiones susceptibles a desastres naturales, como terremotos y riesgos hidro-meteorológicos. Además, la Sociedad cuenta con propiedades ubicadas en regiones susceptibles a sequías y escasez de agua que podrían dar como resultado aumentos inesperados en sus costos de operación. Las guerras (incluyendo amenazas de guerra), atentados terroristas (incluyendo amenazas de actos de terrorismo), inestabilidad social y el incremento de las medidas de seguridad instituidas en respuesta a dichas situaciones, accidentes relacionados con viajes, la incertidumbre geopolítica y conflictos internacionales, afectan el número de viajes y pueden tener a su vez un efecto adverso en las actividades, la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad. Es posible que la Sociedad no esté debidamente preparada mediante la contratación de seguros, planes de contingencia, o capacidad de recuperación en el supuesto que ocurra cualquiera de estos desastres naturales, incidentes o crisis y, en consecuencia, su negocio y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

En el pasado, los hoteles de la Sociedad han estado expuestos a desastres naturales tales como huracanes y sismos que han provocado trastornos importantes en las operaciones de los hoteles de la Sociedad y que han tenido un impacto temporal negativo, aunque no relevante, en el negocio y resultados de operación de Hoteles City Express. No obstante, los hoteles de la Sociedad han tenido la capacidad de mantener sus operaciones y en todo caso recuperarlas a condiciones normales de operación en tiempos adecuados. Dichos desastres naturales y otros similares en los que queden incomunicadas ciudades o regiones del país por periodos de tiempo prolongado pueden tener un impacto temporal negativo en el negocio y resultados de operación de la Sociedad. Si se presentaran sucesos similares relacionados con el clima en el futuro, Hoteles City Express podría sufrir interrupciones en sus negocios, paros o daños a sus instalaciones, lo que podría afectar de manera adversa e importante sus resultados de operación.

***Los hoteles en coinversión pueden conllevar ciertos riesgos adicionales frente a los hoteles propios.***

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad era coinversionista en 39 hoteles en México, y 1 en Chile. La Sociedad tiene la intención de continuar invirtiendo en esquemas de coinversión en inmuebles e instalaciones de alojamiento. La Sociedad podría experimentar dificultades para encontrar posibles socios de negocios o para llegar a un acuerdo con los mismos o con los actuales, lo cual podría limitar su capacidad para implementar su plan de negocios o afectar de forma significativamente adversa su rentabilidad. Además, los esquemas de coinversión frecuentemente implican la propiedad compartida de los activos correspondientes y, por tanto, este tipo de inversiones involucran riesgos tales como la falta de control de un inmueble o una subsidiaria, la posibilidad de que el coinversionista incurra en quiebra o no cuente con los recursos financieros necesarios para cumplir con sus obligaciones, o tenga objetivos o intereses económicos o de negocios inconsistentes con los objetivos o intereses de la Sociedad. Los coinversionistas podrían bloquear o aplazar la toma de las decisiones necesarias, o tomar decisiones o realizar otros actos que contravengan el plan de negocios o las políticas de la Sociedad. Cualquier conflicto entre la Sociedad y sus coinversionistas podría ocasionar que Hoteles City Express se vea involucrada en procedimientos arbitrales o litigios, lo cual podría incrementar sus gastos e impedir que su administración concentre su tiempo y esfuerzo en la gestión de sus operaciones. Por tanto, los actos de los coinversionistas de los hoteles de la Sociedad podrían exponerla a riesgos adicionales o dar lugar a la realización de actos incompatibles con sus intereses y objetivos.

***Los contratos de administración y de arrendamiento de la Sociedad podrían darse por terminados o no renovarse por diversas circunstancias, lo cual podría tener un impacto significativo en sus resultados de operación.***

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad administraba 31 hoteles propiedad de terceros bajo contratos de administración y 7 hoteles bajo contratos de franquicia. De conformidad con estos contratos de administración, el propietario puede dar por terminada la administración de la propiedad y rescindir su contrato, mediante el pago de una pena convencional por parte del propietario. Además, la Sociedad arrienda y administra otros 14 hoteles. Las subsidiarias de la Sociedad

únicamente pueden dar por terminados anticipadamente dichos contratos de arrendamiento mediante el pago de una pena convencional toda vez que los plazos de los mismos son forzosos. Aunque en términos generales los contratos de administración y arrendamiento de la Sociedad limitan la capacidad del propietario para vender o traspasar el hotel o ceder sus derechos a terceros, la Sociedad no puede garantizar que dichos hoteles no se venderán o traspasarán, o que el tercero al que se transfiera el hotel o los derechos del contrato continuará cumpliendo con las obligaciones al amparo de dichos contratos. A pesar de que la Sociedad no ha tenido problema significativo alguno para obtener la renovación de sus contratos de administración o arrendamiento, no puede garantizar que las protecciones conferidas a la misma por dichos contratos en caso de revocación se harán valer en su favor. El reclamo y pago de una pena convencional, o estar sujetos a reclamo de dichas penas, podría afectar de manera significativa el desempeño financiero de la Sociedad.

La terminación anticipada de un contrato de administración o el hecho que la Sociedad no haya logrado renovarlo a su terminación contractual en términos igualmente favorables para la misma, podría tener un efecto adverso en sus ingresos. Además, los propietarios de los hoteles podrían dejar vencer sus contratos. Los contratos de administración tienen una vigencia promedio inicial de 15 años, y los contratos de arrendamiento tienen una vigencia promedio inicial de 15 años. La Sociedad puede ceder los contratos de administración respectivos a terceros, sin el consentimiento previo y por escrito del propietario. En el caso de los contratos de arrendamiento, para que cualquiera de las partes pueda ceder el contrato a un tercero, se necesita del consentimiento previo y por escrito de la contraparte. La terminación anticipada de los contratos de administración o arrendamiento de hoteles podría tener un efecto adverso significativo en los resultados de operación de la Sociedad.

#### ***Hoteles City Express depende de su personal y su equipo directivo.***

Los gerentes y el resto de los empleados de los hoteles de la Sociedad interactúan diariamente con los huéspedes. Estas personas son esenciales para preservar la calidad y consistencia de los servicios y el prestigio de las marcas de la Sociedad. En términos generales, el índice de rotación del personal en la industria hotelera es relativamente alto, especialmente entre los empleados de menor jerarquía. Como resultado de ello, es importante que la Sociedad se encuentre en posición de atraer y retener personal gerencial capacitado, así como empleados con experiencia en la industria hotelera u otras industrias de servicios de consumo. Hoteles City Express debe capacitar continuamente a su personal gerencial y demás empleados, de manera que los mismos cuenten con conocimientos actualizados con relación a los múltiples aspectos relacionados con la operación de sus hoteles y puedan cumplir con los requisitos de calidad exigidos por la Sociedad. En el supuesto de que la Sociedad no logre allegarse de este tipo de personal, la calidad de sus servicios podría disminuir y ello podría tener un efecto adverso significativo en sus productos y actividades.

Aproximadamente el 45% de los empleados de la Sociedad están sindicalizados. Los contratos colectivos que amparan a los trabajadores en los distintos mercados donde opera Hoteles City Express, se revisan periódicamente. A pesar de que en el pasado la Sociedad no se ha visto afectada por paros o conflictos de orden laboral, cualquier conflicto futuro de este tipo o la incapacidad de Hoteles City Express para revisar oportunamente sus contratos colectivos de trabajo, podría tener un efecto adverso en los ingresos y la rentabilidad de la Sociedad.

Hoteles City Express también depende en gran medida del talento, capacidad y experiencia de su equipo directivo y sus miembros son parte fundamental de su éxito, dada la amplia trayectoria de los mismos en la industria hotelera y su nivel de conocimientos técnicos con respecto a las operaciones de la Sociedad. La pérdida de los servicios de cualquiera de los directivos relevantes de la Sociedad, o la incapacidad de ésta para atraer y retener a un número suficiente de ejecutivos con la experiencia necesaria, podría tener un efecto adverso en sus actividades y operaciones futuras. No obstante lo anterior, la Sociedad tiene implementados procesos basados en la metodología de organización matricial que le permiten blindar sus operaciones ante la salida de ejecutivos relevantes.

***La Sociedad está expuesta a los riesgos relacionados con las inversiones en inmuebles.***

Como propietaria y arrendataria de inmuebles, Hoteles City Express está expuesta a los riesgos característicos de las inversiones en este tipo de bienes. Existen diversos factores que podrían ocasionar que estos inmuebles no generen los rendimientos esperados, incluyendo sus volúmenes de ingresos, los niveles de apreciación del capital generados y los gastos incurridos. Además, la regulación y las tasas de interés pueden encarecer el desarrollo de inmuebles o la ampliación, modificación o remodelación de hoteles. De conformidad con la legislación aplicable a las expropiaciones de bienes y otras disposiciones similares, el gobierno puede expropiar inmuebles contra el pago de una indemnización “razonable”. En ocasiones, el monto de la indemnización pagada con motivo de la expropiación es inferior al valor asignado al bien respectivo por su propietario. De conformidad con la Ley General de Bienes Nacionales, las autoridades federales también están facultadas para confiscar bienes sin necesidad de pagar indemnización alguna y sin necesidad de juicio, si los bienes respectivos se han utilizado para fines ilícitos tales como el tráfico de drogas. Hoteles City Express utiliza diversas estructuras legales para adquirir y vender sus inversiones en inmuebles, incluyendo fideicomisos y otras entidades tenedoras. Además, algunos de los hoteles de la Sociedad forman parte de complejos sujetos al régimen de propiedad en condominio y, como tales, están sujetos a las reglas y los reglamentos de la asociación de condóminos y están obligados a pagar cuotas de mantenimiento de áreas de uso común. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso significativo en la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad.

Las inversiones en bienes inmuebles no tienen el mismo nivel de liquidez que otros tipos de inversiones, y esta falta de liquidez podría limitar la capacidad de la Sociedad para reaccionar rápidamente ante los cambios en la situación económica, las condiciones del mercado u otros tipos de condiciones. La capacidad de la Sociedad para vender sus activos inmobiliarios en términos ventajosos depende de factores que se encuentran fuera de su control, incluyendo la competencia por parte de otros vendedores, la demanda por parte de los posibles compradores y el nivel de acceso de estos últimos a fuentes de financiamiento en términos atractivos. Hoteles City Express no puede predecir las diversas condiciones de mercado imperantes en un momento dado y que podrían afectar sus inversiones en inmuebles. Dada la incertidumbre en cuanto a las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de los inmuebles de la Sociedad, ésta no puede garantizar que logrará vender sus propiedades con un margen de utilidad.

***Las interrupciones o fallas de los sistemas de información de la Sociedad podrían afectar su capacidad para prestar eficazmente sus servicios, lo cual podría afectar su prestigio.***

La capacidad de la Sociedad para prestar servicios consistentes y de alta calidad, para monitorear y mantener registros de sus operaciones en tiempo real o histórico a todo lo largo de su cadena y para desarrollar de manera exitosa sus actividades comerciales, de mercadeo, de venta, de comunicación, estadísticas, de operación así como las corporativas y financieras, tanto internas como externas, depende de la operación ininterrumpida y sin fallas de sus sistemas de tecnología de información. Estos sistemas incluyen servidores que controlan las funciones comerciales, de ventas, de comunicación, de operación, de administración, contabilidad, tesorería, presupuesto y planeación tanto a nivel hotel como a nivel oficina central, la presentación de reportes, el sistema de reservaciones, las funciones de soporte administrativo y la interacción con otros sistemas electrónicos propiedad de terceros o en los cuales la Sociedad haya realizado una coinversión. Cualquier daño o falla en estos sistemas podría afectar la eficiencia, consistencia, calidad de los servicios ofrecidos por la Sociedad, la oportuna toma de decisiones y/o el ajuste de las actividades operativas o comerciales, afectando los niveles de satisfacción de sus huéspedes.

La plataforma tecnológica de la Sociedad desempeña un papel fundamental en la administración de su inventario para habitaciones, sus ingresos, su programa de lealtad y sus franquicias, entre otros. Además, la Sociedad depende de su sistema centralizado de reservaciones para capturar las reservaciones originadas desde una amplia gama de fuentes, así como para facilitar y estandarizar el proceso de reservaciones para huéspedes corporativos. Los sistemas de la Sociedad son

vulnerables a ataques cibernéticos, daños o interrupciones como resultado de fallas en el suministro de energía, incendio, desastres naturales, interrupciones en el acceso a sus números de teléfono sin costo para el huésped, los accesos no autorizados u otros intentos por dañar sus sistemas, y otros factores similares. Algunos de los sistemas de la Sociedad y sus programas de recuperación en caso de desastre no abarcan todas las posibles situaciones o escenarios. Además, los sistemas y la tecnología de la Sociedad, incluyendo su página web y sus bases de datos, podrían contener errores no detectados o volverse obsoletos, en cuyo caso la Sociedad podría verse en la imposibilidad de reemplazarlos o de introducir sistemas mejorados con la misma celeridad que sus competidores o dentro de los presupuestos aprobados. En el supuesto de que los sistemas de la Sociedad experimenten fallas, la calidad de sus servicios, los niveles de satisfacción de sus huéspedes y su eficiencia operativa podrían verse afectados gravemente y ello podría dañar su reputación.

Asimismo, la Sociedad depende en gran medida de la plataforma tecnológica para el desarrollo de su estrategia comercial, de mercadeo, distribución y de ventas, en un entorno tecnológico altamente competitivo y cambiante, por lo que la imposibilidad de la Sociedad para adaptarse a dichas tendencias tecnológicas y/o de invertir los recursos necesarios para ello, pudiera resultar en un efecto adverso en sus resultados y operaciones.

***Es posible que Hoteles City Express no logre concretar la adquisición de hoteles que le representarían un crecimiento, o que, aun cuando logre consumir dicha adquisición, no logre integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.***

Aunque Hoteles City Express tiene planeado seguir concentrándose en el desarrollo y construcción de nuevos hoteles, a efecto de buscar mayor crecimiento la Sociedad podría aumentar el número de adquisiciones estratégicas y selectivas de hoteles existentes de tiempo en tiempo. La adquisición de hoteles existentes involucra riesgos distintos a los del desarrollo y construcción de nuevos hoteles. En particular, Hoteles City Express está expuesto al riesgo de sobreestimar el valor de la propiedad adquirida, incluyendo como resultado de deficiencias en su proceso de auditoría preliminar o en sus presupuestos de reconstrucción o remodelación. Además, las adquisiciones podrían efectuarse sin recurso o con recursos limitados en contra del vendedor en el supuesto de que posteriormente surjan responsabilidades de remediación ambiental, demandas de huéspedes, proveedores u otras personas en contra del propietario anterior, o demandas de socios, consejeros, funcionarios y otras personas que tengan derecho a ser indemnizadas por el propietario anterior. La capacidad de Hoteles City Express para integrar y operar exitosamente estos hoteles también está sujeta a varios riesgos, incluyendo los siguientes:

- las propiedades adquiridas podrían resultar de escaso valor para los resultados de Hoteles City Express tras su adquisición;
- el costo o la cantidad de tiempo involucrado en su reconstrucción o remodelación podrían exceder de lo presupuestado;
- las remodelaciones deben cumplir con obligaciones y requisitos legales y reglamentarios a nivel local, incluyendo los ordenamientos y las restricciones estatales y municipales en materia de uso de suelo y el resto de las obligaciones de hacer y no hacer impuestas por autoridades locales o municipales o asociaciones de vecinos. En caso de no hacerlo se podría limitar el uso de las propiedades;
- la obtención de los permisos y licencias previas a la adquisición, desarrollo o remodelación podría ser tardado, y los costos de adecuar las propiedades para cumplir con dichos requisitos pueden ser mayores a lo esperado, lo que podría exceder el monto presupuestado y, en consecuencia, reducir los tiempos de recuperación de la inversión en dicho proyecto.

- el proyecto podría distraer la atención del equipo directivo de Hoteles City Express, de las operaciones existentes de la misma; y
- es posible que Hoteles City Express no logre reintroducir el hotel bajo sus marcas o reposicionarlo en los segmentos a los que está orientada.

Si Hoteles City Express no logra consumir la adquisición de un hotel en términos favorables u operar los hoteles adquiridos de manera que los mismos cumplan con sus objetivos o expectativas, las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo, el precio de las Acciones y la capacidad de la Sociedad para distribuir dividendos a sus accionistas y cumplir con sus obligaciones futuras por lo que respecta al servicio de su deuda, podrían verse afectadas en forma adversa y significativa.

***La necesidad de realizar viajes de negocios y, por tanto, la demanda de habitaciones en los hoteles de la Sociedad, podría verse afectada en forma adversa por el creciente uso de tecnologías orientadas al sector negocios.***

El creciente uso de tecnologías para teleconferencias y videoconferencias podría provocar una disminución en los viajes de negocios conforme las empresas utilicen en mayor medida tecnología que permita que distintas personas ubicadas en diversos lugares participen en reuniones sin necesidad de viajar a un punto de reunión central tal como los hoteles de la Sociedad. En la medida en que dicha tecnología adquiriera una mayor importancia en las actividades diarias de negocios y la necesidad de realizar viajes de negocios disminuya, la demanda de habitaciones de hotel podría disminuir y ello podría tener un efecto adverso en la Sociedad.

***La concentración en los canales de distribución a través de Internet podría tener un impacto negativo en los costos de distribución de la Sociedad.***

El uso de intermediarios y plataformas de viajes digitales o electrónicos que investigan, planean y reservan una amplia gama de productos de viaje, ha ido en aumento al facilitar las reservaciones de hotel, departamentos, casas, habitaciones o cualquier otro espacio privado de alojamiento, a través de Internet. Así mismo, la Sociedad ha percibido una tendencia en la utilización de plataformas de distribución tecnológicas que ofrecen servicios de alojamiento distintos a los que ofrecen los hoteles. A medida que aumente el porcentaje de reservaciones efectuadas a través de Internet y/o de las plataformas de distribución mencionadas anteriormente, estos intermediarios podrían adquirir un mayor poder de negociación para obtener mayores comisiones o tarifas de habitación más bajas y además, otros competidores en segmentos similares a los de la Sociedad pero que ofrecen un servicio de alojamiento distinto al de la Sociedad, pudieran ganar una mayor participación en su mercado. Además, algunos de estos intermediarios de viajes que operan a través de Internet están intentando transformar las habitaciones de hotel en un insumo al incrementar la importancia del precio y los indicadores generales de calidad, a costa de la identificación de las marcas. El plan de negocios de estos intermediarios se basa en la presunción de que eventualmente los consumidores desarrollarán lealtades para con sus sistemas de reservación, en lugar de para con las marcas que prestan el servicio. Aunque la Sociedad espera generar la mayor parte de su volumen de negocios a través de canales de distribución propios, directos y de canales tradicionales, en el supuesto de que el volumen de ventas efectuadas a través de Internet se incremente sustancialmente y/o que la demanda por servicios de alojamiento distintos a los ofrecidos por hoteles se vea incrementada, sus actividades y su rentabilidad podrían verse afectadas.

***La terminación de alianzas comerciales podría afectar los resultados de Hoteles City Express.***

Hoteles City Express cuenta con una amplia gama de relaciones comerciales con las principales aerolíneas, arrendadoras de automóviles, tiendas de productos comerciales y otras empresas cuyos clientes pueden reservar habitaciones en los hoteles de la Sociedad con base en tarifas preferenciales u otros beneficios. Dichas relaciones comerciales y el impacto para la Sociedad derivado de las mismas, pueden verse afectados de manera negativa por diversos factores, entre

los que se incluyen afectaciones a las respectivas industrias de las contrapartes de Hoteles City Express; sucesos que conlleven un desprestigio de las marcas de dichas contrapartes; guerras, desastres naturales u otros sucesos similares que afecten a dichas entidades; poder de negociación de las mismas y la capacidad de negociar términos y condiciones que sean satisfactorias para la Sociedad. No existe certeza de que todas las contrapartes de estas alianzas comerciales vayan a continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo los contratos existentes, ni de que Hoteles City Express pueda renegociar, modificar o extender los términos de dichos contratos en términos y condiciones que sean satisfactorios para la Sociedad. Hoteles City Express no puede asegurar que en caso de dar por terminada alguna alianza comercial pueda encontrar otro socio que le genere mejores o similares beneficios para lograr una mayor rentabilidad. Aunque Hoteles City Express no depende significativamente de ninguna de dichas alianzas comerciales, la pérdida de alianzas comerciales podría en ciertos casos tener un impacto negativo, afectando los índices de ocupación, el ADR, o la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad.

***La falta de protección de la integridad de la información interna o de los huéspedes de la Sociedad podría dañar la reputación de la misma o exponerla a costos, responsabilidades, multas o litigios.***

El negocio de la Sociedad involucra la recaudación y el mantenimiento de grandes volúmenes de información interna y datos de sus huéspedes, incluyendo números de tarjetas de crédito y otros datos personales como parte del proceso de captura, procesamiento, resumen y reporte de datos de sus sistemas. La Sociedad también mantiene información relativa a los distintos aspectos de sus operaciones e información sobre sus empleados. La integridad y protección de los datos de los huéspedes y empleados de la Sociedad, así como de Hoteles City Express, constituye un aspecto crítico de sus operaciones. Los huéspedes, proveedores y empleados de la Sociedad tienen la expectativa de que ésta protegerá adecuadamente sus datos personales. Cualquier robo, extravío, destrucción, uso fraudulento o uso no autorizado de los datos de los huéspedes, proveedores y empleados de la Sociedad y de esta última, podría perjudicar su reputación u obligarla a incurrir en costos de reparación y de otra naturaleza, además de exponerla al riesgo de multas o litigios. Adicionalmente, la Sociedad está sujeta a Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, misma que protege los datos personales recabados por las personas morales. En términos de dicha ley, la Sociedad se encuentra obligada a mantener la confidencialidad de la información personal de sus huéspedes. No se puede saber con certeza cuál será la interpretación que se le dará a dicha ley y en caso de ser interpretada y aplicada de manera estricta, la Sociedad podría ser sujeta a penas en caso de violación de las disposiciones de dicha ley.

***La falta de protección de las marcas y demás derechos de propiedad intelectual de la Sociedad podría tener un efecto negativo en la imagen de las mismas y afectar en forma adversa al negocio de la misma.***

La Sociedad considera que sus marcas y demás derechos de propiedad intelectual constituyen un importante factor de valor como entidad y un elemento fundamental de sus actividades. La Sociedad se acoge a la legislación en materia de propiedad intelectual a fin de proteger sus marcas. El éxito de la Sociedad depende en parte de su continua capacidad para utilizar sus marcas para incrementar su notoriedad y desarrollar en mayor medida el reconocimiento de las mismas tanto en México como en el extranjero. El monitoreo del uso no autorizado de los derechos de propiedad intelectual es tarea difícil. La Sociedad se ha visto y, en el futuro, podría verse en la necesidad de entablar litigios para hacer valer sus derechos de propiedad intelectual o determinar la validez y el alcance de los derechos de terceros. Este tipo de litigios podrían obligar a Hoteles City Express a incurrir en costos adicionales y a distraer recursos; podrían dar lugar a reconveniones u otras reclamaciones en contra de la misma, distraer la atención de su equipo directivo y afectar en forma significativa sus resultados de operación. De tiempo en tiempo la Sociedad presenta solicitudes de registro de marcas en México y en otros países de América Latina, pero no puede garantizar que obtendrá el registro de las mismas. Además, la Sociedad no puede garantizar que las medidas adoptadas por la misma para proteger sus marcas en México y en otros países de América Latina resultarán adecuadas para impedir su infracción por terceros. La reproducción no autorizada de las

marcas de la Sociedad podría afectar el valor de las mismas, su aceptación de mercado, sus ventajas competitivas o su crédito mercantil, lo cual podría tener un efecto adverso en sus actividades.

***Los activos adquiridos por la Sociedad, incluyendo bienes inmuebles, pueden exponerla a responsabilidades desconocidas que podrían afectar el valor y la rentabilidad de estas propiedades.***

Como parte de la adquisición de inmuebles y edificios, la Sociedad asume las responsabilidades relacionadas con los mismos, algunas de las cuales pueden ser desconocidas o imposibles de cuantificar a la fecha de este Reporte Anual. Las responsabilidades desconocidas pueden incluir las relacionadas con la remediación de condiciones ambientales y la interposición de demandas por los inquilinos, proveedores u otras personas que hayan tenido tratos con los propietarios de dichos inmuebles con anterioridad a su adquisición por la Sociedad, además de responsabilidades de carácter fiscal o laboral y pasivos vencidos, independientemente de que se hayan incurrido o no dentro del curso habitual de los negocios o por cualquier otro motivo. Si las responsabilidades desconocidas resultan ser cuantiosas, ya sea en lo individual o en su conjunto, las mismas podrían afectar en forma adversa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Sociedad, así como el precio de mercado de sus Acciones.

***Los retrasos en la construcción de nuevos hoteles o en la remodelación de hoteles existentes, podrían tener un efecto adverso en la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad.***

Los retrasos en la construcción de nuevos hoteles o en la remodelación de hoteles existentes, podrían tener un efecto adverso en la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad. Por lo general, las etapas de construcción, diseño e ingeniería, equipamiento y puesta en marcha relacionadas con el desarrollo de nuevas unidades hoteleras de la Sociedad, involucran un período de entre 6 y 18 meses, en tanto que el tiempo para remodelar los hoteles existentes varía dependiendo del proyecto o propiedad específica. En el supuesto de que ocurran retrasos en las fechas de entrega de las construcciones o en las etapas de diseño e ingeniería, o de los servicios para sus nuevos edificios o mejoras para sus propiedades existentes, o de que los contratistas no cumplan con las obligaciones establecidas en sus respectivos contratos, la Sociedad no podrá iniciar operaciones sino hasta que la construcción de sus nuevos edificios o la remodelación de sus propiedades existentes haya quedado totalmente concluida. Lo anterior podría afectar sus actividades dado que sería percibido como efecto negativo sobre sus niveles de servicio, lo que a su vez podría afectar en forma adversa y significativa su situación financiera y sus resultados de operación.

***Los ingresos de la Sociedad podrían resultar insuficientes para cumplir con las obligaciones establecidas a su cargo en sus contratos de arrendamiento.***

Al 31 de diciembre de 2018, 14 de los hoteles que la Sociedad operaba eran propiedad de terceros independientes y estaban arrendados por la Sociedad. Las rentas pagadas por la Sociedad se basan en una renta fija y, en ciertos casos, además en una renta variable con base en el desempeño del hotel. De conformidad con sus contratos de arrendamiento, la Sociedad está obligada a reservar hasta el 4.5% de los ingresos generados por el hotel, para efectuar labores de mejora, mantenimiento y reacondicionamiento. La Sociedad está obligada a cumplir con sus obligaciones bajo estos contratos, incluyendo sus obligaciones de pago de renta y otras obligaciones que requieren que la misma incurra en ciertos gastos de operación aun cuando el hotel no sea rentable. La situación financiera y operativa de la Sociedad podría verse afectada en forma adversa en la medida que sus ingresos y utilidad de operación no sean suficientes para cumplir con las obligaciones establecidas a su cargo en sus contratos de arrendamiento.

***En el supuesto de que la Sociedad incurra en pérdidas no aseguradas, no asegurables o que excedan de los límites amparados, podría verse obligada a absorber dichas pérdidas y ello podría afectar su situación financiera y sus flujos de efectivo.***

La Sociedad cuenta con pólizas de seguro que la amparan contra responsabilidad civil, daños, accidentes e interrupciones de negocios. Existen algunos tipos de pérdidas que no son asegurables o que son asegurables en términos costosos, incluyendo las ocasionadas por ciertos tipos de violencia y guerras. En el supuesto de que la Sociedad sufra una pérdida que no esté asegurada, podría perder no sólo su inversión en una determinada propiedad sino también los ingresos y flujos de efectivo proyectados en relación con la misma. Si la pérdida está asegurada, la Sociedad podría verse obligada a pagar un deducible considerable en relación con su reclamación de pago de la misma, antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarle dicha pérdida; o el monto de la pérdida podría exceder del límite amparado. Además, los futuros acreedores de la Sociedad podrían exigir que ésta adquiriera dicho seguro y la falta de obtención del mismo podría constituir un incumplimiento del contrato respectivo. Por otra parte, en el futuro la Sociedad podría reducir o cancelar su cobertura de daños por terremoto, inundación u otros siniestros respecto de la totalidad o algunas de sus propiedades si, en su opinión, las primas aplicables exceden del valor de la cobertura, descontado en razón del riesgo de pérdida. Además, en caso de insolvencia de una o varias de sus aseguradoras, la Sociedad se vería obligada a contratar una póliza de reemplazo con otra aseguradora en términos menos favorables y cualesquiera reclamaciones que se encuentren pendientes de pago la expondrían al riesgo de cobro. En el supuesto de que la Sociedad incurra en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas que excedan del límite amparado, sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo, el precio de sus Acciones y su capacidad para efectuar distribuciones a sus accionistas, podrían verse afectados en forma adversa.

***El éxito de la Sociedad podría verse afectado por el desempeño de sus hoteles administrados y franquiciados.***

El éxito de la Sociedad podría verse afectado por el desempeño de sus hoteles administrados y bajo contratos de franquicia, sobre los cuales tiene un menor nivel de control que sobre los hoteles propios, en coinversión y arrendados. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía 31 hoteles administrados, que representaban el 20.1% de su número total de habitaciones; y 7 hoteles bajo contratos de franquicia, que representaban aproximadamente el 4.3% del número total de habitaciones. Es posible que los franquiciatarios no logren hacer rentables sus propiedades bajo el esquema de franquicia oportunamente, lo cual podría afectar en forma adversa la estrategia de crecimiento de la Sociedad y la capacidad de ésta para cobrar regalías en forma oportuna. Además, dado que en términos generales los franquiciatarios son responsables de los costos de desarrollo y operación de estos hoteles, incluyendo los costos relacionados con su remodelación o acondicionamiento para adaptarlos a los estándares de la Sociedad, la calidad de los hoteles administrados y franquiciados podría verse afectada negativamente por factores que se encuentran fuera del control de la Sociedad; y es posible que los franquiciatarios no logren operar sus hoteles exitosamente y en forma consistente con los estándares y requisitos de la Sociedad. Aunque en última instancia la Sociedad tiene el derecho de dar por terminados los contratos de aquellos franquiciatarios que no cumplan con los términos de los mismos, la Sociedad podría verse en la imposibilidad de identificar y dar respuesta a los problemas en forma oportuna, lo cual podría afectar su imagen y prestigio y, a su vez, tener un efecto adverso significativo en sus resultados de operación.

***Las fluctuaciones en los tipos de cambio podrían afectar negativamente los resultados de operación de la Sociedad.***

Aunque a la fecha de este Reporte Anual, prácticamente todos los ingresos y gastos de operación de la Sociedad están denominados en pesos, una porción de la deuda relacionada con los terrenos que se han adquirido y el hotel que se ha construido en Chile está denominada en pesos chilenos. Además, la Sociedad prevé que a medida que la misma crezca a nivel internacional en otros países de América Latina, reportará ingresos y gastos a corto plazo en las monedas distintas del peso mexicano, incluyendo las monedas de curso legal en Chile, Colombia y Costa Rica. En



virtud de que históricamente la Sociedad no ha celebrado operaciones de cobertura de divisas, podría verse expuesta al riesgo de los tipos de cambio, lo que podría afectar adversamente sus resultados de operación y situación financiera.

***La Sociedad está expuesta a riesgos relacionados con litigios interpuestos por la misma o en su contra.***

La Sociedad está involucrada en diversos procedimientos legales en el curso ordinario de sus negocios, y está expuesta al riesgo de verse involucrada en litigios en el futuro. La Sociedad como propietaria y administradora de hoteles, está sujeta a reclamaciones por accidentes, responsabilidad civil u otras acciones similares por parte de sus huéspedes y empleados. En el caso de que las acciones interpuestas por estas personas prosperen en contra de la Sociedad, la misma podría ser declarada responsable como resultado de negligencia en relación con los incidentes ocurridos en sus hoteles. En su capacidad de desarrolladora de hoteles, la Sociedad contrata y supervisa a terceros contratistas que proporcionan servicios de construcción para sus propiedades y, en ocasiones, dichos contratistas o sus empleados han demandado a la Sociedad, por diversos motivos. Hoteles City Express no puede asegurar que no estará involucrada en disputas y procedimientos que involucren sus inmuebles en construcción o que, en caso de que no prospere en la defensa de sus argumentos, pueda ser declarada responsable de las prestaciones demandadas.

Además de los procedimientos antes descritos, de tiempo en tiempo, Hoteles City Express se ve, o podría verse involucrada, en otros litigios y procedimientos derivados de reclamaciones con respecto a sus bienes y operaciones, incluyendo reclamaciones por parte de proveedores, vecinos, autoridades y empleados. La Sociedad no puede predecir el resultado definitivo de estos litigios y otros procedimientos entablados por la misma o en su contra, ni el monto de los daños y costos relacionados con los mismos. El negocio de la Sociedad podría verse afectado en el supuesto de que estos procedimientos se resuelvan en sentido desfavorable para la misma.

**Riesgos relacionados con las actividades de negocios en México**

***Las condiciones económicas adversas en México podrían afectar el desempeño económico de la Sociedad.***

Las pasadas crisis financieras y recesión económica a nivel global han tenido graves consecuencias para la economía nacional, por lo que la Sociedad no puede garantizar que la recuperación en los próximos años será sostenida o que no ocurrirán nuevas recesiones en el futuro.

En el pasado, México también ha experimentado crisis económicas como resultado de factores, tanto internos como externos, que se encuentran fuera de su control. Estos períodos se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio, altos índices de inflación, aumento de las tasas de interés, desaceleración económica, disminución de los flujos de capital provenientes del extranjero, contracción de la liquidez del sector bancario y altos índices de desempleo. La disminución en los índices de crecimiento de la economía local en los mercados donde se ubican las propiedades de la Sociedad, los períodos de crecimiento negativo y/o el aumento del índice de inflación o las tasas de interés, podrían provocar una disminución en la demanda de las propiedades de la Sociedad. En virtud de que un alto porcentaje de los costos y gastos de la Sociedad son fijos, es posible que la misma no logre reducirlos ante la verificación de cualquiera de estas situaciones, en cuyo caso sus márgenes de utilidad se verían afectados. La Sociedad no puede garantizar que la situación económica del país no se deteriorará, o que las citadas condiciones no tendrán un efecto adverso en su situación financiera y sus resultados de operación.

***Recientes alteraciones en los mercados financieros globales y sus efectos en las economías globales y mexicana podrían afectar adversamente los negocios de la Sociedad.***

Durante los distintos ciclos económicos por los que han atravesado los mercados financieros globales, la volatilidad en los mercados de capital a nivel mundial, la falta de disponibilidad de financiamiento a tasas razonables y las bien documentadas interrupciones del mercado de crédito y

valores han tenido un efecto adverso significativo en los mercados financieros, así como en la economía global y en las economías locales. A pesar de que la situación económica ha mostrado una lenta mejoría de 2012 a 2018 y la disponibilidad de fuentes de financiamiento ha aumentado, con las tasas de interés aumentando, diversos factores macroeconómicos T-MEChan causado y continuarán causando, alteraciones en los mercados financieros globales. La incertidumbre económica en México, podría tener un impacto negativo en la industria hotelera. Los efectos de estas alteraciones y la continua inestabilidad generalizada, son difíciles de calcular. Es imposible predecir el ritmo al que se recuperará la economía global. Tanto la situación financiera futura de la Sociedad como su capacidad de crecimiento se podrían ver afectadas en caso de que los esfuerzos de recuperación de dichas alteraciones económicas se reviertan o disminuyan. En virtud de lo anterior, la situación financiera de Hoteles City Express se ha visto afectada por la desaceleración económica y tanto la situación financiera como la capacidad de crecimiento de la Sociedad podrían continuar viéndose afectados en caso de que las condiciones económicas mundiales actuales persistan o empeoren, pudiendo tener como resultado una afectación prolongada y de gran alcance en los negocios de la Sociedad y un efecto adverso significativo en sus resultados de operación y liquidez. Los efectos de la situación económica actual son difíciles de predecir y mitigar.

***Las condiciones políticas en México podrían tener un impacto adverso sobre la economía mexicana lo cual, a su vez podría resultar en un efecto adverso y significativo en el negocio, situación financiera y resultados de operación de la Sociedad.***

Los eventos políticos que tengan lugar en México, podrían afectar significativamente nuestras operaciones. El 1 de julio de 2018, se realizaron elecciones federales, estatales y municipales en México. Andrés Manuel López Obrador del Partido Movimiento de Regeneración Nacional (“MORENA”) resultó electo y tomó protesta como nuevo presidente de México en diciembre de 2018. El nuevo presidente de México podría implementar cambios significativos a las políticas públicas, lo que anunció durante su campaña, que podrían afectar la situación política y económica de México, y por lo tanto nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones. Particularmente la nueva administración canceló la construcción del nuevo aeropuerto de la Ciudad de México y se encuentra en proceso de determinar cómo se implementará un nuevo sistema de aeropuertos en la zona metropolitana de la Ciudad de México. No podemos garantizar que el desempeño político futuro en México, sobre el cual no tenemos control, no tendrá un impacto desfavorable en nuestra posición financiera o resultados de operaciones. En concreto, el gobierno actual o el próximo gobierno podrían implementar cambios significativos a las leyes, políticas públicas y demás normativa que pudieran afectar la situación política y económica en México, lo cual podría tener un efecto adverso y significativo respecto de nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

En los últimos años, México ha experimentado un nivel de violencia importante como resultado del combate al tráfico de drogas y a la delincuencia organizada en ciertas ciudades que desempeñan un papel clave en el transporte de drogas a los Estados Unidos, incluyendo Ciudad Juárez, Reynosa, Nuevo Laredo, Nogales, Monterrey, Durango, Lázaro Cárdenas, Morelia, Matamoros, Tampico, Veracruz, entre otras. El fenómeno de inseguridad y violencia puede alcanzar ciudades que actualmente no se detectan como en riesgo. Este incremento en la violencia ha dado lugar al deterioro del entorno del sector de negocios y de viajeros en general en algunas de las ciudades en las que opera la Sociedad, afectando los niveles de ocupación de los hoteles en dichos mercados, lo que a su vez podría afectar la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad. La mejoría de este entorno dependerá de las medidas y decisiones que adopten tanto el gobierno federal, como los gobiernos de los estados y municipios y de la implementación de dichas medidas. La Sociedad no puede asegurar que las medidas que adopte e implemente el gobierno sean efectivas para controlar que la inseguridad y violencia no se extiendan a otras ciudades, o que los niveles de violencia en México no se incrementen y que no tengan efectos adversos en la economía nacional o en el negocio de la Sociedad.

Además de lo anterior, la Sociedad también está expuesta a ciertos riesgos relacionados con los desastres naturales (incluyendo terremotos, huracanes, inundaciones y otros), las condiciones

climáticas adversas y las situaciones desfavorables creadas por terceros (tales como huelgas, paros de labores, manifestaciones, violencia y atentados terroristas) en los mercados donde opera.

***Los sucesos en otros países podrían afectar la economía mexicana, el valor de mercado de las Acciones o nuestra situación financiera y estado de resultados.***

El valor de mercado de los valores en México está influenciado por las condiciones económicas y de mercado de países desarrollados y en vías de desarrollo. A pesar de que las condiciones económicas en esos países pudieran variar significativamente de la situación económica en México, las condiciones económicas adversas podrían expandirse a nivel regional o la reacción de los inversionistas a los sucesos en esos países podría afectar de manera negativa el valor de mercado de los valores listados en la BMV. Por ejemplo, en años recientes tanto los valores de renta fija como los de renta variable han sufrido caídas importantes como resultado de sucesos en otros países y mercados.

Asimismo, en años recientes, las condiciones económicas en México han estado ligadas a las condiciones económicas de Estados Unidos, China y Europa, derivado del comercio internacional y de la celebración de tratados de libre comercio y otros convenio similares celebrados entre México, Estados Unidos, la Unión Europea y China, que han tenido como resultado un incremento en la actividad económica de estas regiones.

El 23 de junio de 2016 se realizó un referéndum en el Reino Unido en términos del cual la mayoría de sus ciudadanos votaron para salir de la Unión Europea (“Brexit”). Como resultado de ese voto, se ha iniciado un proceso de negociación para determinar las condiciones del Brexit y para fijar cómo quedarán las relaciones entre el Reino Unido y la Unión Europea.

Los efectos del voto del Brexit y las percepciones del impacto por la salida del Reino Unido de la Unión Europea, pudieran afectar de manera adversa las actividades comerciales y económicas, así como las condiciones de los mercados del Reino Unido, la zona Euro y el resto del mundo y podrían contribuir a una inestabilidad financiera mundial y tener como resultado afectaciones en mercados de valores y en diversas divisas, así como en el Peso. Adicionalmente, Brexit puede tener como resultado inestabilidad política, legal y económica en la Unión Europea.

La economía mexicana todavía se encuentra altamente influenciada por las economías de Estados Unidos y Europa. En virtud de lo anterior, si se cancelan los tratados de libre comercio o surgen sucesos similares, o las condiciones económicas en Estados Unidos, Europa y China son negativas o tienen un crecimiento menor, podrían surgir afectaciones a la economía mexicana. Estos sucesos podrían afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera y estado de resultados.

El nivel y volumen de las actividades económicas entre México y Estados Unidos dependen en gran medida del T-MEC, mismo que se renegotió el año pasado y se encuentra sujeto a ratificación por las autoridades correspondientes de México, Estados Unidos y Canadá. Cualquier desaceleración en las economías de México, Estados Unidos o Canadá o respecto del comercio entre dichos países puede afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera y estado de resultados.

***Las fluctuaciones en el valor del peso frente al dólar, así como el restablecimiento de restricciones y controles cambiarios, podrían afectar en forma adversa el desempeño financiero de la Sociedad.***

Los resultados de la operación de la Sociedad dependen de la situación económica de México, incluyendo las fluctuaciones en los tipos de cambio. Las fluctuaciones en los tipos de cambio pueden afectar la capacidad de la Sociedad para adquirir activos denominados en otras monedas, y también pueden afectar en forma adversa el desempeño de las inversiones en dichos activos. De tiempo en tiempo, el Banco de México interviene en el mercado de divisas a fin de reducir al mínimo la volatilidad, y cerciorarse de que las operaciones en el mismo se celebren de manera ordenada. El Banco de México y el gobierno federal han promovido el establecimiento de mecanismos para estabilizar los tipos de cambio y dotar de liquidez al mercado. Sin embargo, en la actualidad el peso fluctúa en forma significativa frente al dólar y podría fluctuar en el futuro.

Durante 2018, el tipo de cambio observó un comportamiento caracterizado por marcada volatilidad producto de un decremento importante en el precio del barril de petróleo y de condiciones macroeconómicas de incertidumbre producidas por las elecciones en Estados Unidos de América. En virtud de que las Acciones están denominadas en pesos y no en unidades de inversión, los tenedores de Acciones de la Sociedad estarán expuestos al riesgo de los cambios en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, que puede reducir el valor de adquisición de los pesos recibidos a cuenta de distribuciones por los tenedores de Acciones.

Aunque actualmente el gobierno federal no restringe y en muchos años no ha restringido la capacidad de las personas físicas o morales tanto mexicanas como extranjeras, para convertir pesos a dólares u otras divisas, en el pasado ha establecido controles de cambios y podría instituirlos de nueva cuenta en el futuro. La Sociedad no puede predecir las futuras fluctuaciones en los tipos de cambio ni los efectos de los controles cambiarios que en su caso imponga el gobierno mexicano.

***Los acontecimientos ocurridos en otros países podrían afectar en forma adversa la economía nacional, el desempeño financiero de la Sociedad y el precio de sus Acciones.***

La economía nacional y el valor de mercado de las empresas mexicanas pueden verse afectados en distintas medidas por la situación económica y de los mercados en otros países. A pesar de que la situación económica de otros países puede ser muy distinta de la situación económica de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en otros países pueden tener un efecto adverso en el precio de mercado de los valores de las emisoras mexicanas, o en el precio de los activos ubicados en México. Por ejemplo, los precios de los valores de deuda y capital de las emisoras mexicanas han disminuido sustancialmente en el pasado como resultado de los acontecimientos ocurridos en el país vecino del norte E.U.A. que provocó importantes fluctuaciones en los mercados financieros y la economía de México.

La Sociedad no puede garantizar que conflictos internacionales, como el terrorismo y las guerras, no resulten en una afectación generalizada de la economía global que conlleve efectos adversos en la economía nacional y en los mercados de capitales, incluyendo el valor de las Acciones de la Sociedad.

La situación económica de México está estrechamente relacionada con la situación económica de los Estados Unidos, y podría tener un efecto adverso en la economía nacional. Además, la lenta recuperación económica que está experimentando actualmente la Unión Europea podría afectar a las economías de México y el resto del mundo. Hoteles City Express no puede garantizar que su desempeño financiero no se verá afectado en forma adversa por los acontecimientos ocurridos en otros países.

***El gobierno federal ha ejercido y continúa ejerciendo un nivel considerable de influencia en la economía nacional.***

El gobierno federal ha ejercido y continúa ejerciendo un nivel considerable de influencia en la economía nacional. Por lo tanto, las políticas y medidas adoptadas por el gobierno federal con respecto a la economía, a las empresas de participación estatal y a las instituciones financieras controladas, fondeadas o influenciadas por el gobierno, podrían tener un impacto considerable sobre las entidades pertenecientes al sector privado en general, y sobre la Sociedad en particular, así como sobre la situación, los precios y los rendimientos de los valores emitidos por las mismas. Ocasionalmente, el gobierno federal modifica sustancialmente sus políticas y reglamentos, y podría modificarlos de nueva cuenta en el futuro. Entre otras cosas, las medidas tendientes a controlar la inflación y otras disposiciones y políticas promulgadas por el gobierno han dado lugar al aumento de las tasas de interés, cambios en la política fiscal, controles de precios, devaluaciones de la moneda y el establecimiento de controles de capital y restricciones a las importaciones. En particular, la legislación fiscal y laboral es objeto de constantes reformas. La Sociedad no puede predecir si el gobierno federal mantendrá sus actuales políticas en materia económica, social y de otro tipo, o si los cambios en dichas políticas tendrán un efecto adverso significativo en su desempeño financiero.

**Riesgos relacionados con las Acciones de la Sociedad**

***El listado de las Acciones de la Sociedad fue realizado a mediados de 2013 y es posible que no se mantenga un mercado activo para las mismas.***

Aunque actualmente las Acciones de la Sociedad cotizan en el listado de la BMV, la Sociedad no puede asegurar que se mantendrá un mercado activo y líquido para sus Acciones en la BMV.

Los mercados de valores de México son de mucho menor tamaño y tienen mucha menor liquidez y mucha mayor volatilidad que los mercados de valores de otros países tales como los Estados Unidos. Estas características limitan sustancialmente la capacidad de los accionistas de la Sociedad para vender sus acciones del todo o al precio deseado, lo cual puede afectar en forma negativa el precio de mercado y la liquidez de las mismas. Adicionalmente, la BMV opera un sistema mediante el cual la cotización de acciones de un determinado emisor puede suspenderse cuando exista volatilidad en su precio o volumen operado o por cambios en la oferta y la demanda de dichos valores que no sean consistentes con su comportamiento histórico y que no se puedan explicar a través de información que haya sido hecho pública conforme a las disposiciones emitidas por la CNBV.

***El precio de mercado de las Acciones de la Sociedad podría llegar a fluctuar en forma significativa y los inversionistas podrían perder la totalidad o una parte de su inversión.***

La volatilidad del precio de mercado de las Acciones de la Sociedad puede impedir que los inversionistas vendan sus Acciones a un precio igual o superior al pagado por las mismas. El precio de mercado de las Acciones de la Sociedad y la liquidez del mercado para las mismas pueden verse afectados de manera significativa por muchos factores, algunos de los cuales están fuera del control de la Sociedad y no guardan relación con su desempeño operativo. Dichos factores incluyen, entre otros:

- la volatilidad excesiva en el precio de mercado y el volumen de operación de los valores emitidos por otras empresas del sector, que no necesariamente guardan relación con el desempeño operativo de dichas empresas;
- percepciones de los inversionistas respecto a la perspectiva de la Sociedad y de su sector;
- diferencias entre los resultados financieros y de operación de la Sociedad y aquellos esperados por los inversionistas;
- los cambios en el nivel de utilidades o los resultados de operación;

- el desempeño operativo de empresas similares a la Sociedad;
- contratación o salida de personal clave;
- anuncios por parte de la Sociedad o de sus competidores de adquisiciones significativas, desinversiones, alianzas estratégicas, coinversiones, o compromisos de inversión;
- la promulgación de nuevas leyes o reglamentos, o los cambios de interpretación de las leyes y los reglamentos vigentes, incluyendo los lineamientos fiscales, aplicables a las operaciones de la Sociedad o a las Acciones;
- las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México, los Estados Unidos y el resto del mundo, incluyendo las derivadas de las guerras, los actos de terrorismo o las medidas adoptadas en respuesta a dichos hechos, y
- la situación y los acontecimientos de orden político, ya sea en México, los Estados Unidos u otros países.

Adicionalmente, la cotización de las acciones de la Sociedad en la BMV podría ser suspendida, e incluso cancelada, en caso de incumplimiento a los requisitos de mantenimiento, incluyendo el número mínimo de inversionistas, entrega de información periódica, entre otros, de conformidad con lo establecido en la LMV y las Disposiciones de Carácter General, lo cual podría tener un impacto adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

***Las ofertas de valores futuras que confieran derechos más amplios a los otorgados por las Acciones, podrían limitar la flexibilidad operativa y financiera de la Sociedad, afectar en forma adversa el precio de mercado de las Acciones y diluir el valor de las mismas.***

En el futuro, la Sociedad podría emitir instrumentos de deuda o incurrir deuda adicional que confiera derechos más amplios a los conferidos por las Acciones. Dichos instrumentos de deuda y contrataciones de deuda adicionales podrían incluir compromisos que podrían limitar la flexibilidad operativa de la Sociedad y su capacidad para pagar dividendos a sus accionistas. Además, la Sociedad podría emitir valores convertibles o canjeables que otorguen derechos más amplios a los otorgados por las Acciones, incluyendo derechos preferentes para el pago de dividendos o distribuciones, lo cual podría provocar una dilución del valor de las Acciones. En virtud de que toda decisión de ofrecer nuevos valores de deuda o contratar deuda adicional, dependerá de la situación del mercado y otros factores que se encuentran fuera del control de la Sociedad, ésta no puede predecir o estimar el importe, la fecha o la naturaleza de dichos valores o deuda. Lo anterior podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de las Acciones o diluir el valor de las mismas.

***Los estatutos sociales de la Sociedad contienen disposiciones tendientes a evitar los cambios de control de la misma, y dichas disposiciones podrían impedir o aplazar cualquier adquisición de dicho control o afectar la liquidez de las Acciones de la Sociedad.***

Los estatutos sociales de Hoteles City Express contienen ciertas disposiciones tendientes a evitar cambios de control que requieren (i) la autorización del Consejo de Administración para que algún tercero adquiriera una participación accionaria equivalente o mayor al 9.99% en la Sociedad, (ii) una vez alcanzado dicho porcentaje, la notificación al Consejo de Administración de adquisiciones que representen el 2% de las Acciones, y (iii) la autorización del Consejo de Administración (o en ciertos casos la asamblea de accionistas) para que algún tercero adquiriera una participación mayor al 20% o que implique un cambio de control, o para que dos o más accionistas celebren acuerdos de voto respecto de Acciones que representen más del 20% o que implique un cambio de control, en cuyo caso, dichos adquirentes o contratantes, estarán obligados a realizar una oferta pública de adquisición de la totalidad de las Acciones representativas del capital social de la Sociedad a ciertos precios mínimos. Dichas disposiciones pueden disuadir a ciertos potenciales adquirentes de realizar una oferta o de tener éxito en obtener la autorización correspondiente de parte del Consejo de Administración (o

en ciertos casos de la asamblea de accionistas). La persona cuya adquisición de acciones se lleve a cabo en contravención a las disposiciones tendientes a impedir los cambios de control previstas en los estatutos sociales de la Sociedad no podrá ejercitar los derechos corporativos correspondientes a dichas acciones, incluyendo específicamente el derecho de voto. Adicionalmente, el Consejo de Administración podrá acordar, entre otras, las siguientes medidas, (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuera posible, o (ii) que sean enajenadas las Acciones objeto de la adquisición, a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración.

***Los estatutos sociales de la Sociedad imponen restricciones a la capacidad de los extranjeros para invocar la protección de sus gobiernos en relación con sus derechos como accionistas de la misma.***

Los estatutos sociales de Hoteles City Express establecen que los accionistas extranjeros de la misma se considerarán como mexicanos en relación con las Acciones que adquieran, y respecto de los bienes, derechos, concesiones, participaciones e intereses de los que sea titular la Sociedad o que deriven de los contratos celebrados por la Sociedad con el gobierno mexicano. Además, se considerará que los accionistas extranjeros se han obligado a no solicitar la protección de sus gobiernos bajo pena, en caso contrario, de perder sus acciones en beneficio del gobierno mexicano. La ley exige que esta disposición se incluya en los estatutos sociales de todas las sociedades, a menos que dichos estatutos prohíban la adquisición de acciones por inversionistas extranjeros.

***El pago de dividendos y el monto de los mismos están sujetos a su aprobación por parte de los accionistas.***

Durante la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad debe presentar, para su aprobación, los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad por el año inmediato anterior. Una vez que dichos estados financieros hayan sido aprobados por los accionistas, éstos deberán determinar la forma en que se aplicarán las utilidades netas reflejadas en los mismos.

El Consejo de Administración es el encargado de evaluar y presentar a la asamblea para su aprobación la repartición de dividendos. Es posible que en algunos años la Sociedad no pague dividendos, y que en otros años distribuya una porción sustancial de sus utilidades. En este último caso, el potencial de crecimiento de la Sociedad podría verse afectado. La política de dividendos que propondrá el Consejo de Administración se basará en distintos factores, incluyendo los resultados de operación, la situación financiera, las necesidades de flujo de efectivo y los planes de negocios de la Sociedad, así como en las implicaciones fiscales involucradas, la existencia de restricciones contractuales en sus documentos de financiamiento y los demás factores que el Consejo de Administración y los accionistas estimen oportunos. En cualquier caso, de conformidad con la ley, la Sociedad únicamente podrá distribuir utilidades una vez que hayan sido restituidas o absorbido las pérdidas sufridas en años anteriores y la distribución respectiva haya sido aprobada por sus accionistas.

Además, de conformidad con la ley, antes de pagar dividendos Hoteles City Express debe separar cuando menos el 5% de su utilidad neta para crear un fondo de reserva legal, hasta que el importe de dicho fondo equivalga a cuando menos el 20% del capital suscrito y pagado de la Sociedad. Los accionistas también podrán destinar otras cantidades a otras reservas, incluyendo a una reserva para la adquisición de acciones propias de la Sociedad. El resto de las utilidades, si las hubiere, podrán distribuirse en forma de dividendos.

***En el supuesto de que la Sociedad emita acciones adicionales en el futuro, la participación accionaria de los inversionistas podría verse diluida y el precio de cotización de las Acciones de la Sociedad podría disminuir.***

La Sociedad podría emitir acciones adicionales para financiar sus futuras adquisiciones o nuevos proyectos, o para otros fines corporativos de carácter general. Además, los accionistas actuales de la Sociedad podrían vender algunas de sus Acciones. Cualquier emisión podría dar lugar a la dilución de la participación accionaria de los inversionistas y/o generar percepciones en el sentido de que dicha emisión o venta podría afectar en forma adversa el precio de mercado de sus Acciones.

***Hoteles City Express es una sociedad controladora y depende de los resultados de operación de sus subsidiarias.***

Hoteles City Express es una sociedad controladora sin operaciones independientes o activos sustanciales distintos al capital social de sus subsidiarias operativas. En consecuencia, depende de los resultados de operación de dichas subsidiarias y, en la medida que la Sociedad así lo apruebe, la posibilidad de repartir dividendos depende de la capacidad de las subsidiarias de la Sociedad para generar utilidades y decretar el pago de dividendos en favor de la Sociedad. Cada una de sus subsidiarias es una entidad legal distinta y, en ciertas circunstancias, algunas restricciones legales y contractuales, como son las derivadas de los contratos de financiamiento de sus subsidiarias, podrían limitar la capacidad de Hoteles City Express para obtener dividendos de sus subsidiarias. Adicionalmente, de conformidad con la legislación mexicana, las subsidiarias mexicanas de Hoteles City Express sólo pueden pagar dividendos (i) provenientes de las cuentas de utilidades retenidas incluidas en los estados financieros previamente aprobadas por la asamblea de accionistas correspondiente; (ii) después de que todas las pérdidas de ejercicios fiscales previos se hayan amortizado; y (iii) si han incrementado su reserva legal en un 5% anual de las utilidades netas, hasta que dicha reserva legal alcance el 20% del capital social de dicha subsidiaria. Cualquier cambio adverso en la situación financiera o en los resultados de operación de las subsidiarias de Hoteles City Express podría afectar la situación financiera de ésta última.

#### **1.D) OTROS VALORES**

HCITY no cuenta con otros valores inscritos en el RNV o listados en otros mercados.

HCITY ha entregado y revelado en forma completa y oportuna información relativa a eventos relevantes e información periódica a partir de la fecha de su colocación conforme a los términos de la LMV y de las Disposiciones de Carácter General.

#### **1.E) CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO**

A la fecha del presente Reporte Anual no han existido cambios significativos a los derechos de las Acciones de la Sociedad inscritos en el RNV.

#### **1.F) DESTINO DE LOS FONDOS**

La Sociedad obtuvo recursos netos como resultado de la suscripción de las Acciones materia de la Oferta Pública Subsecuente que se llevó a cabo el 8 de octubre de 2014, después de deducir los descuentos y comisiones por colocación y los gastos de colocación aplicables, de \$2,491.4 millones M.N. al precio de colocación de \$23.50 M.N. por Acción.

La Sociedad ha comenzado y pretende continuar utilizando aproximadamente el 90% de los recursos netos derivados de la Oferta Pública Subsecuente primordialmente para continuar con sus planes de crecimiento y expansión en el número de nuevos hoteles, incluyendo para el desarrollo, puesta en marcha, operación y comercialización de futuros proyectos hoteleros en las regiones en las que opera Hoteles City Express, para la adquisición de inmuebles y para continuar con el



desarrollo de las marcas de la cadena principalmente en México. Asimismo, la Sociedad utilizará recursos netos derivados de la oferta para continuar con la adquisición selectiva tanto de participaciones minoritarias en hoteles bajo el esquema de coinversión, como en la adquisición de hoteles de terceros con base en oportunidades específicas identificadas en las regiones donde opera, particularmente en las principales ciudades de México.

La Sociedad contempla destinar aproximadamente el 10% de los recursos netos derivados de la Oferta Pública Subsecuente para continuar invirtiendo en su plataforma de administración y operación hotelera, sus sistemas electrónicos de comercialización y de distribución de habitaciones, incluyendo inversiones en sistemas digitales, electrónicos y de tecnología en general, y para fines corporativos generales.

La Sociedad no ha destinado ni contempla destinar los recursos que se obtengan con motivo de la suscripción y pago de las Acciones materia de la Oferta Pública Subsecuente para (i) adquirir activos distintos a los del giro normal del negocio de la Sociedad, (ii) adquirir activos o negocios distintos al curso ordinario de negocios de la Sociedad, y/o (iii) amortizar anticipadamente cualesquiera deudas o pasivos contratados por la Sociedad fuera de los calendarios de amortización conforme a sus pasivos contratados previo a la Oferta Pública Subsecuente o adquiridos con posterioridad dentro de la operación normal de su negocio.

## **1.G) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO**

La información contenida en el presente Reporte Anual podrá ser consultada o ampliada en el sitio web <https://www.cityexpress.com/inversionistas>.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de dicha documentación y del presente reporte, solicitándola por escrito a la atención de:

**Santiago Mayoral**

Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas  
Juan Salvador Agraz 69, Col. Santa Fe Cuajimalpa,  
Del. Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348, Ciudad de México, México.  
Teléfono: 5249 8067  
Correo electrónico: smayoral@hotelescity.com

## **2) LA EMISORA**

### **2.A) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA**

Hoteles City Express, se constituyó el 16 de abril de 2002 en la Ciudad de México (antes México, Distrito Federal), por los señores Luis Eduardo Barrios Sánchez (actual Presidente del Consejo de Administración y Director General) y Francisco Javier Arce Gándara (actual Director de Desarrollo) bajo la forma de sociedad anónima de capital variable (S.A. de C.V.). El 23 de octubre de 2007, la Sociedad adoptó el régimen de una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable (S.A.P.I. de C.V.) y reformó en su integridad sus estatutos sociales. Con fecha 22 de mayo de 2013, la Sociedad celebró una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas con el objeto de aprobar una nueva reforma total de sus estatutos sociales para cumplir con los requisitos establecidos por la LMV con respecto a las sociedades cuyas acciones se cotizan entre el público; y para adoptar el régimen de una sociedad anónima bursátil de capital variable (S.A.B. de C.V.), sujeto a la condición que tuviera lugar la Oferta Pública Inicial.

La duración de la Sociedad es indefinida. La Sociedad es una sociedad controladora que realiza todas sus operaciones a través de sus subsidiarias. El domicilio de la Sociedad es la Ciudad de México; y sus oficinas centrales están ubicadas en Juan Salvador Agraz 69, Piso 12, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348 México, Ciudad de México. El número de teléfono de dichas oficinas centrales es el +52 (55) 5249-8050.

En mayo de 2003, la Sociedad abrió su primer hotel en la ciudad de Saltillo, en el norte del país; y posteriormente, ese mismo año, abrió otros 4 hoteles, todos ellos bajo la marca City Express. En 2004, la Sociedad lanzó su marca City Suites y continuó creciendo rápidamente, abriendo 5 nuevos hoteles por año hasta 2006 y 6 en el año 2007, contando para entonces con un total de 24 hoteles City Express y 2 hoteles City Suites. Con la apertura de su primer hotel en la ciudad de Toluca en 2008, la Sociedad lanzó su tercera marca, City junior. Los siguientes 5 años representaron un período de continua expansión durante el cual la Sociedad abrió un promedio de 9 nuevos hoteles por año bajo alguna de estas marcas. En 2012 la Sociedad abrió su primer hotel en el extranjero: un hotel City Express en San José, Costa Rica y en 2013 abrió su segundo hotel en Cali, Colombia. Asimismo, en 2011 la Sociedad celebró un contrato de coinversión con Inversiones HSG, mismo que ha servido de base para incursionar en Chile y, potencialmente, Perú. En el 2014, la Sociedad lanzó su nueva arquitectura de marca renombrando sus marcas existentes con el prefijo “Express” y se agregó una marca más con el concepto Plus, de forma que, al cierre de 2014, la Sociedad contaba con 4 marcas bien definidas: City Express, City Express Plus, City Express Suites y City Express Junior. Finalmente, en diciembre de 2016 la Sociedad creó una quinta marca llamada City Centro, abriendo el primer hotel en el centro de la Ciudad de México.

Desde su fundación en 2002 y hasta 2010, la Sociedad fue capitalizada en 4 ocasiones. Como parte de su tercera capitalización, en 2007 Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III (MSSSFIII), adquirió una participación accionaria no controladora en la Sociedad. En 2010, como parte de la cuarta capitalización de la Sociedad, el IFC (miembro del Grupo del Banco Mundial) y IFC-ALAC (una afiliada de IFC), WAMEX y otros inversionistas privados se convirtieron conjuntamente en accionistas de la Sociedad.

En junio de 2013, la Sociedad completó exitosamente una Oferta Pública Inicial. La porción primaria de dicha Oferta Pública Inicial consistió en 71,154,332 acciones ordinarias. La Sociedad obtuvo recursos provenientes de la oferta primaria por la cantidad de \$1,733.2 millones de pesos, mismos que fueron destinados para la expansión de su red, incluyendo el desarrollo, apertura,

operación y marketing de 12 hoteles en México y 1 hotel en Colombia abiertos desde la fecha de la oferta pública. Así mismo, en octubre de 2014, Hoteles City Express concretó una Oferta Pública Subsecuente de acciones en la BMV. La Oferta Pública Subsecuente fue 100% primaria y se emitieron 109,696,093 acciones por un monto bruto total de \$2,577.9 millones de pesos.

Al cierre de 2018, la Sociedad contaba con 148 hoteles en operación y tiene planeado contar con 165 hoteles a lo largo de la República Mexicana y América Latina, para finales del año 2019.

El programa de lealtad *City Premios* de la Sociedad entró en vigor desde el primer año de operaciones de la Sociedad. Como parte de dicho programa, la Sociedad ha formado asociaciones comerciales con diversas empresas líderes en sus respectivas industrias, incluyendo los sectores menudeo, aviación y transporte, a través de las cuales los miembros del programa pueden acumular puntos transferibles y utilizarlos para adquirir bienes y servicios de las aerolíneas, arrendadoras de automóviles y otros participantes.

La Sociedad se enorgullece de ofrecer alojamiento cómodo y apegado a los estándares internacionales de seguridad y calidad. Además, sus hoteles incorporan los criterios de diseño necesarios para obtener el certificado LEED. En 2010, el hotel City Express en San Luis Potosí se convirtió en el primer hotel en América Latina en recibir el certificado LEED Plata. Además, en 2012 la Sociedad se convirtió en la primera empresa reconocida en el mundo con el certificado EDGE de la IFC que la Sociedad recibió por el hotel City Express Villahermosa, y es la primera cadena hotelera a nivel mundial en suscribirse al programa de certificación de Biosphere Responsible Tourism, desarrollado por el Instituto de Turismo Responsable, una asociación sin fines de lucro perteneciente a la Organización Mundial del Comercio (World Trade Organization) y con el respaldo de la Organización de las Naciones Unidas y el Programa Ambiental de las Naciones Unidas. La Sociedad espera que todos sus hoteles cuenten con la certificación del programa de Biosphere Responsible Tourism en los próximos años. En 2017 se obtuvo el certificado LEED Oro para el hotel City Express Reynosa, uno de los primeros hoteles de la cadena. Asimismo, el hotel City Express León y City Express Saltillo cuentan con el certificado LEED Oro los cuales fueron otorgados en el año 2018.

## **Capacidad de Desarrollo de Hoteles Líder en el Mercado**

### ***Construcción y desarrollo de hoteles***

Los hoteles de la Sociedad son principalmente construcciones y desarrollos nuevos. En ese sentido, la Sociedad considera que es más eficiente en términos de costo el desarrollo de nuevas unidades hoteleras que la remodelación de edificios de calidad deficiente, los cuales forman principalmente la infraestructura hotelera del segmento de servicios limitados en México actualmente. Además, el desarrollo de nuevas unidades le permite a la Sociedad mantener sus estándares de calidad, seguridad y eficiencia operativa y alcanzar su ROIC objetivo. No obstante, lo anterior, la Sociedad podría participar en la adquisición de hoteles de terceros con base en oportunidades específicas y estratégicas.

El esquema de crecimiento en proyectos hoteleros de la Sociedad está respaldado por ciertos terrenos que la Sociedad ha adquirido para su futuro desarrollo y construcción. La Sociedad selecciona estratégicamente los terrenos de sus hoteles con base en las estimaciones de desarrollo económico, los indicadores de inversión por sector e industria, así como por estudios de mercado en relación con el sitio específico, y su estrategia de cobertura geográfica y de mercado en general. La Sociedad considera que, como resultado de ello, su flujo de proyectos de desarrollo es más seguro y predecible. Los terrenos se mantienen en reserva durante un período de tiempo que varía dependiendo de las oportunidades de mercado, pudiendo ser de entre 5 ó 6 semanas hasta 48 meses. La Sociedad ha identificado algunos de sus terrenos como aptos para el desarrollo de más

de una marca hotelera. Una vez que se adquiere un terreno, éste atraviesa el proceso de obtención de permisos, incluyendo, en ocasiones, la obtención del permiso de uso de suelo, el cual varía dependiendo de los requisitos municipales, estatales o federales aplicables. A la fecha, los terrenos adquiridos por la Sociedad se encuentran en distintas etapas del proceso de obtención de permisos. Además, la Sociedad ha adquirido terrenos en Colombia y Chile para detonar sus planes de expansión en esos países. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no había recibido respuesta negativa a sus solicitudes de permisos para la construcción y desarrollo de sus terrenos.

La construcción de los hoteles de la Sociedad está contratada con empresas constructoras independientes que son seleccionados a través de procesos de licitación transparentes y bien organizados con base en criterios de costo proyectado y en la experiencia, historial y capacidad técnica de dichos contratistas. El proceso de construcción en sí, es supervisado muy de cerca por el equipo de desarrollo de la Sociedad, que cuenta con una amplia experiencia. Los contratistas se adhieren a manuales de construcción sumamente detallados, desarrollados por la Sociedad para cada una de sus 5 marcas, los cuales incluyen especificaciones precisas en cuanto a construcción, instalaciones, acabados y equipamiento. Esto no sólo ayuda a aumentar la probabilidad de mantener la consistencia en el desarrollo de nuevos hoteles a lo largo de la cadena, sino que minimiza los costos y las demoras inherentes a la necesidad de hacer adaptaciones. En promedio, la construcción de un hotel de la Sociedad, desde el inicio de las excavaciones hasta su apertura, involucra entre 6 y 18 meses. Además, el constante flujo de proyectos de construcción y la escala de expansión de la Sociedad, le permiten capturar los beneficios derivados de sus economías de escala y negociar términos contractuales y precios preferentes, lo que a su vez contribuye a la eficiencia de sus costos de construcción.

La Sociedad también participa de manera selectiva, aunque no parte de su estrategia principal de negocios, en proyectos inmobiliarios de uso mixto, tales como la combinación de hoteles con un número limitado de locales comerciales o espacios para oficina, cuando así lo permite el entorno inmobiliario. Actualmente, este tipo de proyectos involucran aproximadamente 20% de los hoteles de la Sociedad; y más de la mitad de los mismos pertenecen en 100% a la Sociedad, mientras que el resto constituyen coinversiones.

Dependiendo de su marca, el costo promedio de construcción de cada nuevo hotel de la Sociedad varía debido a las diferentes especificaciones de tamaño, decoración y equipamiento. El costo promedio total de desarrollo por habitación (incluyendo terreno, construcción, equipamiento y gastos relacionados con la puesta en marcha de la unidad hotelera) de la marca *City Express* durante el periodo comprendido entre 2015 y 2018, ascendió aproximadamente a \$896,000 M.N. En cuanto al costo promedio total de desarrollo por habitación del portafolio completo de marcas, durante el periodo comprendido entre 2015 y 2018, éste presentó un nivel de \$1,100,000 M.N., mismo nivel que el año anterior, reflejo de una mezcla de desarrollo mayormente orientada a los productos *City Express Plus* y *City Centro*, los cuales cuentan con un costo por habitación más alto, y por ende con un ADR, significativamente mayores a los del producto *City Express*.

### ***Remodelaciones y Mejoras***

Hoteles *City Express* cuenta igualmente con un programa y lineamientos estrictos al momento de implementar remodelaciones de propiedades preexistentes, así como para efectuar mejoras de mantenimiento que son requeridas en sus propiedades. Lo anterior permite a la Sociedad mantener un efectivo control sobre costos relacionados con dichas remodelaciones y actualizaciones de propiedades. Conforme el portafolio de hoteles propios o en coinversión que se catalogan como Hoteles establecidos va creciendo año con año, la implementación de mejoras, remodelaciones y actualizaciones de propiedades se vuelve más relevante para la Sociedad. Dependiendo del nivel de ocupación y de la ubicación que tienen las propiedades, se requiere mayor atención al mantenimiento y a la inversión que se tiene que dedicar para mantener los hoteles con estándares de calidad que sean consistentes a través de toda la cadena. Respecto de hoteles administrados, la implementación de dichas mejoras, remodelaciones y actualizaciones se encuentra regulada dentro de los contratos que celebra la

Sociedad con los propietarios de los hoteles, a efecto de que ocurran en los momentos que Hoteles City Express anticipa, con base en su previa experiencia en el manejo de hoteles, debe llevarse a cabo. Al 31 de diciembre de 2018, 11 de los hoteles de la Sociedad constituían remodelaciones de propiedades preexistentes. Lo anterior es resultado de la experiencia de su equipo en el desarrollo y supervisión de hoteles y la capacidad de presupuestar adecuadamente los insumos relacionados con la construcción de nuevas propiedades.

### ***Proyectos en proceso de desarrollo***

La Sociedad considera que el tamaño actual del mercado en México ofrece un amplio potencial para desarrollar hoteles adicionales en los segmentos de viajeros de negocios económico y budget. La Sociedad estima que actualmente cuenta con capacidad para desarrollar aproximadamente entre 15 y 20 hoteles por año. El número máximo de hoteles desarrollados en un año a lo largo de su historia es 17.

La Sociedad inició su expansión hacia otros países de América Latina a través de una coinversión con Hospiteum en 2010 y la apertura de su primer hotel en San José, Costa Rica, en noviembre de 2012 y en Cali, Colombia en diciembre de 2013. En junio de 2013, con motivo de la Oferta Pública Inicial de las Acciones de la Sociedad, una subsidiaria de la Sociedad adquirió las acciones de Hospiteum en dicha coinversión a cambio de acciones de la Sociedad. Además, en 2011 la Sociedad celebró un contrato de coinversión con IHSG para servir como base de su expansión a Chile y Perú. La Sociedad ha adquirido 8 terrenos (en específico en Colombia y Chile) para posicionar su esquema de proyectos de desarrollo internacional. Durante 2016 la Sociedad puso en operación tres hoteles en dichos terrenos: dos hoteles en Bogotá, Colombia, y uno más en Santiago, Chile. En el 2017, la Sociedad puso en operación un hotel en Medellín, Colombia siendo el cuarto de la cadena. Así mismo, la Sociedad ha fortalecido su proceso de expansión internacional a través de contratos de administración y franquicia los cuales espera que sean el principal vehículo de ampliación de su huella geográfica en Latinoamérica en los próximos años. Producto de esto, el primer contrato de franquicia internacional se ha firmado para un hotel en Quetzaltenango, Guatemala. De igual forma, actualmente se encuentra en negociaciones para la implantación de dichos contratos en distintos países de la región los cuales pueden incluir Guatemala, Ecuador y el Salvador, entre otros.

### **Experiencia en Distribución y Franquicias**

#### ***Mercadotecnia y reservaciones***

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

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

La Sociedad recibe las reservaciones centrales y locales principalmente por medio de 4 canales: (i) ventas directas a clientes, incluyendo a través de la central telefónica de reservaciones City

Express que funciona las 24 horas del día, de su página web, de aplicaciones para aparatos móviles y de los huéspedes que llegan a los hoteles sin haber hecho reservación; (ii) agentes independientes, incluyendo agentes de viajes, portales de internet (*Online Travel Agencies*), consorcios de viajes y globalizadores (*Global Distribution Systems*), y plataformas digitales de distribución hotelera; (iii) cuentas corporativas a través de las cuales las empresas comprometen un volumen elevado de noches de hotel por año, a cambio de una tarifa diaria negociada; y (iv) alianzas comerciales, incluyendo, por ejemplo, con aerolíneas tales como Aeroméxico, Aeromar, Interjet y Avianca-Taca, a través de las cuales los huéspedes pueden reservar simultáneamente sus vuelos y sus noches de hotel.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía celebrados más de 8,000 contratos con cuentas corporativas así como convenios locales directamente realizados por los hoteles, mismos que representaron aproximadamente el 40 % de los cuartos noche ocupados a esta fecha. Estos contratos abarcan desde la venta de una sola noche a nivel local, hasta la venta de noches en diversos hoteles o en toda la cadena.

### ***Programas de lealtad***

La Sociedad cuenta con un programa de lealtad denominado *City Premios*, que crece continuamente a un ritmo acelerado. Este programa cuenta actualmente con políticas de beneficios para sus afiliados como, por ejemplo, la acumulación de puntos y canje en los hoteles de la Sociedad o la utilización de los mismos para la adquisición de otros bienes o servicios en tiendas departamentales, centros de entretenimiento, arrendadoras de automóviles y otros establecimientos comerciales, incluyendo cadenas de empresas internacionales en México tales como Walmart, Six Flags, Sodexo y empresas nacionales tales como Liverpool, Sanborns y Cinépolis, entre otras. Algunos de estos esquemas de colaboración, como en el caso de Aeroméxico, permiten que los miembros del programa acumulen y utilicen puntos transferibles tanto a través de la Sociedad como del socio respectivo. Así mismo la Sociedad tiene otros programas de lealtad, que se desprenden de *City Premios*. Actualmente, las reservaciones efectuadas a través del programa de lealtad *City Premios* representan aproximadamente el 8% del total de noches vendidas por la Sociedad, lo que en opinión de la Sociedad refleja la creciente identificación por parte de los consumidores de sus marcas.

### **Eficiencia operativa**

***Administración.*** La dirección de las operaciones de la Sociedad se lleva a cabo desde sus oficinas centrales en la Ciudad de México, donde se controlan todos los aspectos relacionados con el desempeño, la calidad y el servicio de atención a los huéspedes de sus hoteles.

***Monitoreo.*** El departamento de administración central de la Sociedad monitorea sus hoteles, recaba y analiza la información generada por los mismos y establece puntos de referencia en cuanto a sus operaciones. Este grupo, en conjunto con el equipo de administración corporativa, elabora mensualmente los estados financieros de la Sociedad e identifica oportunidades para incrementar la productividad de los hoteles. Además, con el objeto de aumentar la probabilidad de la eficiencia y exactitud de la información operativa y contable, los equipos de contabilidad y auditoría interna proporcionan apoyo por lo que respecta al monitoreo de los gastos.

***Ventas y mercadotecnia.*** El departamento de ventas de la Sociedad es responsable de monitorear el desempeño de cada hotel y el de su mercado local. Los datos recabados por este equipo incluyen los Índices de Ocupación y ADR de los hoteles de la Sociedad, así como información comparable recabada de manera informal de sus competidores en cada mercado. Con base en la información analizada, el departamento de ventas elabora presupuestos mensuales y planes de negocios anuales sumamente detallados para cada hotel. El equipo de ventas también establece los precios con base en los indicadores de desempeño. Los equipos de ventas y mercadotecnia trabajan al unísono, empleando toda una gama de iniciativas en materia de marketing para promover las marcas de la Sociedad a nivel tanto local como nacional.

**Control de calidad.** La Sociedad utiliza diversos sistemas de control de calidad para aumentar la probabilidad de que sus huéspedes reciban un servicio consistente y de alta calidad. La Sociedad cuenta con un departamento especializado en las funciones de atención al cliente y control de calidad; y el equipo de administración realiza visitas sorpresa a los hoteles y, con base en la información recabada, evalúa los servicios, estándares e imagen de cada hotel, así como el nivel de apego del personal administrativo del hotel a los lineamientos, las políticas y los procedimientos generales de la Sociedad. Además, la Sociedad utiliza un programa de “huésped incógnito” operado por consultores externos, que evalúan las instalaciones y el servicio de los hoteles de la Sociedad llegando como huéspedes de forma anónima. La Sociedad ofrece a cada huésped, al momento de registrar su salida del hotel, la oportunidad de participar en una encuesta electrónica; y revisa y atiende las quejas y los comentarios proporcionados a su personal a través de su página web o a través de páginas web operadas por terceros especializados en la industria, tales como TripAdvisor.

**Personal.** El departamento de recursos humanos de la Sociedad es responsable de garantizar que el personal de los hoteles esté debidamente capacitado y entrenado, utilizando para ello una amplia gama de métodos de preparación, incluyendo capacitación en grupo, programas de desarrollo individual y asesoramiento de parte de sus compañeros de trabajo. La Sociedad cuenta con una gran cantidad de manuales para empleados, que aumentan la probabilidad que el personal de todos sus hoteles cuente con nivel de capacitación estandarizado. Además, la Sociedad monitorea la capacitación de cada uno de sus empleados a través de programas de aprendizaje por medios electrónicos.

**Abastecimiento.** El tamaño de su red hotelera le permite a la Sociedad administrar eficientemente los insumos requeridos por todos sus hoteles. Aunque la Sociedad se abastece de muchos de estos productos en forma centralizada para aprovechar las ventajas en precios derivadas de la colocación de pedidos de gran escala, también adquiere productos a nivel local tales como los alimentos para sus desayunos cuando ello le representa una mayor eficiencia en costos.

## **Sistemas y tecnología**

La Sociedad considera que el uso de modernos y sofisticados sistemas tecnológicos es esencial para el éxito de sus operaciones. La Sociedad invierte continuamente en la modernización de sus sistemas y evalúa periódicamente las ventajas de nuevas plataformas tecnológicas tanto para la administración de sus hoteles como para la comercialización de los mismos. Las distintas plataformas electrónicas utilizadas por la Sociedad le permiten monitorear las operaciones de sus hoteles y adaptarse al mercado en tiempo real, administrar sus distintos canales de reservaciones e inventarios de habitaciones desde un punto central, y responder a las necesidades y preguntas de sus huéspedes desde cualquier punto de su red. Este conjunto de tecnologías le permite a la Sociedad optimizar sus precios y mantener estándares de calidad consistentes en todos sus hoteles. Además, la Sociedad ha desarrollado aplicaciones digitales, de Internet y para aparatos móviles que permiten a los huéspedes efectuar y modificar sus reservaciones según su conveniencia. Las aplicaciones tecnológicas y digitales creadas por la Sociedad han sido bien acogidas por los huéspedes, ya que aproximadamente el 8% de sus reservaciones en 2018 se realizaron por medio del sitio web de la Sociedad, de su aplicación para dispositivos móviles y City Access, el sistema de reservaciones por internet de Hoteles City Express. La Sociedad también tiene la intención de continuar invirtiendo, directa o indirectamente, en plataformas que desarrollan u operan sistemas comerciales de distribución y venta de alojamiento a nivel nacional e internacional.

## **Estacionalidad**

Una gran parte de la industria hotelera es de carácter estacional por naturaleza. Sin embargo, Hoteles City Express se concentra principalmente en los viajeros de negocios; y su cobertura geográfica, incluye zonas tanto urbanas como suburbanas, lo que implica que la mayoría de sus operaciones no se ven afectadas por los factores estacionales que generalmente impactan la hotelería dirigida a turismo vacacional. La Sociedad estima que entre el 10% y el 15% de sus operaciones depende del turismo de placer, y que su giro de negocios depende en mucha mayor

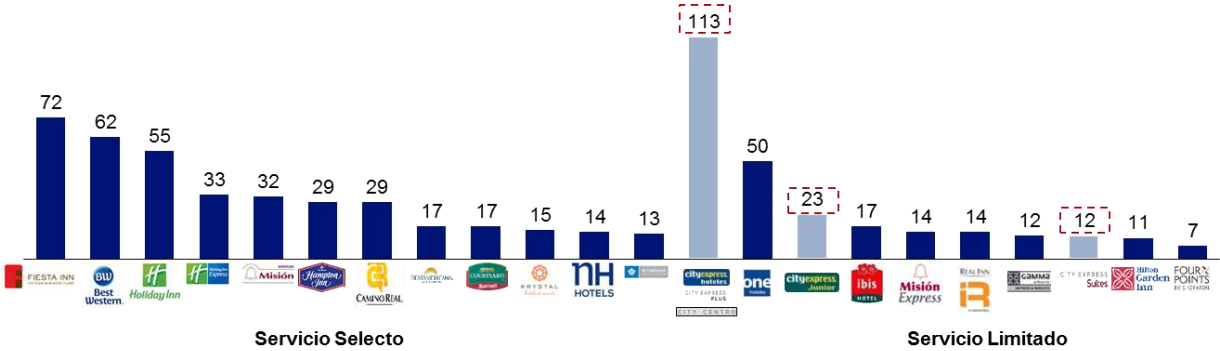
medida de la situación económica del país y su PIB. A pesar de lo anterior, los niveles de ocupación de los hoteles de la Sociedad tienden a experimentar fluctuaciones durante la época navideña, desde mediados del mes de diciembre hasta mediados del mes de enero.

**Competencia**

El mercado en el que opera la Sociedad se caracteriza por una fuerte competencia. Las cadenas hoteleras con mayor presencia en México son Grupo Posadas e InterContinental Hotels Group (IHG), las cuales operan varias marcas que compiten con los hoteles de la Sociedad (incluyendo Fiesta Inn, y One, en el caso de Grupo Posadas; y Holiday Inn y Holiday Inn Express, por lo que respecta a IHG). Las cadenas hoteleras que operan en México cuentan con diversas marcas que están orientadas al mismo tipo de clientes, los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, que las opciones de alojamiento ofrecidas por la Sociedad. Los hoteles *City Express* compiten con marcas tales como Microtel, Fairfield Inn y Sleep Inn. Los hoteles *City Express Suites* compiten, entre otras marcas, con Holiday Inn, Courtyard, Calinda, Misión, Fiesta Inn y Garden Inn. Los hoteles *City Express junior* compiten con marcas como One e Ibis, entre otras.

En tanto que algunas marcas de la competencia, tales como la marca Fiesta Inn, de Grupo Posadas, están bien establecidas en México, otras cuentan todavía con una presencia limitada. Por ejemplo, al 31 de diciembre de 2018, la compañía, basada en información pública obtenida directamente de los sitios web de sus competidores, estimaba que Four Points (Four Seasons) tenía 7 hoteles en operación; Garden Inn (Hilton), 11 hoteles; Gamma (Fiesta Inn), 12 hoteles; Misión Express, 14 hoteles; Real Inn (Grupo Real Turismo), 14 hoteles; Ibis (Accor), 17 hoteles; y One (Posadas), 50.

La siguiente gráfica muestra los hoteles pertenecientes a ciertas marcas que competían con la Sociedad al 31 de diciembre de 2018.



Fuente: Información pública, páginas web corporativas y anuncios de prensa.

No obstante el interés de las cadenas de hoteles por incrementar su participación de mercado en el segmento de servicios limitados, la mayoría de los hoteles económicos y budget siguen siendo independientes y no están afiliados a marcas de cadenas hoteleras. Uno de los aspectos fundamentales de la estrategia de negocios de la Sociedad consiste en promover sus opciones de oferta de alojamiento como sustitutas del inventario altamente obsoleto e inconsistente ofrecido por este tipo de hoteles independientes.

Así mismo, existen intentos y proyectos de negocio en la actual industria hotelera consistente en la afiliación a una franquicia por parte de hoteles ya existentes que conservan el control de su propia operación bajo estándares abiertos de una marca en particular. Este esquema permite a los hoteles



existentes el acceso a los canales de distribución de dicha marca, posibles mejores negociaciones con mayoristas, agencias y sitios especializados así como el aval y respaldo a una marca que puede llegar a ser reconocida por los clientes.

Lo mismo ocurre con nuevas plataformas de distribución tecnológica que ofrecen servicios de alojamiento distintos a los ofrecidos por la Sociedad pero en algunos casos dentro de los mismos segmentos en los que se desarrollan sus servicios

## **2.B) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

### **i) Actividad Principal**

La Sociedad se dedica al desarrollo, administración, operación y la franquicia de hoteles de servicio limitado propios, en coinversión, arrendados o pertenecientes a terceros, al amparo de 5 distintas marcas orientadas a los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía en operación 148 hoteles con un total de 16,789 habitaciones.

**Hoteles propios.** Históricamente, la Sociedad se concentra principalmente en la operación de hoteles propios. Los hoteles propios pertenecen en un 100% a la Sociedad y sus resultados están consolidados en los estados financieros de la Sociedad. Los hoteles propios son financiados con una combinación de capital y, en menor medida, de deuda bancaria. Con anterioridad al inicio del proyecto, se aprueba un aumento de capital en la subsidiaria propietaria del activo por el 55% del monto que se considera necesario para desarrollar, construir, equipar y poner en marcha el hotel, y se van realizando pagos bajo dicho aumento conforme se requiere el capital para llevar a cabo las actividades anteriores.

**Hoteles en coinversión.** Por lo general, la Sociedad es propietaria de al menos el 50% de los hoteles en coinversión, y el resto pertenece a socios locales que, con frecuencia, aportan el terreno y/o capital para el desarrollo del proyecto y conocimientos sobre el mercado local. La Sociedad capitaliza sus hoteles en coinversión mediante aumentos de capital como se describió anteriormente en "hoteles propios". La Sociedad incluye en esta categoría sus coinversiones en América Latina. Los hoteles bajo coinversión están consolidados en los estados financieros de la Sociedad; y la participación no controladora correspondiente está reflejada en su balance general.

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

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

reservaciones y el establecimiento del ADR. Además, la Sociedad administra estos hoteles de acuerdo con sus especificaciones comerciales y operativas y sus estrictos estándares de calidad.

**Hoteles otorgados en franquicia.** La Sociedad otorga una franquicia sobre sus marcas a terceros propietarios de hoteles con quienes la Sociedad celebra un contrato de franquicia y les otorga una licencia de uso de sus marcas con una vigencia mínima de 15 años que puede prorrogarse en 2 ocasiones por un plazo adicional de 5 años cada una. La Sociedad no está involucrada en la administración de los hoteles bajo el esquema de franquicia; sin embargo, el propietario debe cumplir con las especificaciones comerciales y operativas, apegarse a los estrictos estándares de calidad de la Sociedad y participar en todos los programas de ventas y mercadotecnia de la misma. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía 7 hoteles otorgados en franquicia.

Salvo por los 7 hoteles otorgados en franquicia, la administración de todos los hoteles integrantes del portafolio de la Sociedad están a cargo del equipo responsable de la gestión y administración de la misma, independientemente de sus respectivos esquemas de propiedad.

La siguiente tabla muestra el número de hoteles y habitaciones de la Sociedad de acuerdo al esquema de propiedad y su marca, al 31 de diciembre de 2018.

Inventario	Habitaciones	Hoteles
<b>Hoteles Propios</b>	<b>6,689</b>	<b>57</b>
City Express	3,667	31
City Centro	0	0
City Express Plus	2,048	15
City Express Junior	708	6
City Express Suites	266	5
<b>Hoteles Coinvertidos</b>	<b>4,565</b>	<b>39</b>
City Express	2,690	22
City Centro	103	1
City Express Plus	806	6
City Express Junior	736	6
City Express Suites	230	4
<b>Hoteles Arrendados</b>	<b>1,452</b>	<b>14</b>
City Express	709	6
City Centro	44	1
City Express Plus	144	1
City Express Junior	529	5
City Express Suites	26	1
<b>Hoteles en Franquicia y Administración</b>	<b>3,368</b>	<b>31</b>
City Express	2,675	24
City Centro	0	0
City Express Plus	0	0
City Express Junior	494	5
City Express Suites	199	2
<b>Hoteles Únicamente en Franquicia</b>	<b>715</b>	<b>7</b>
City Express	521	5
City Centro	0	0
City Express Plus	89	1
City Express Junior	105	1
City Express Suites	0	0
<b>Total</b>	<b>16,789</b>	<b>148</b>

Fuente: Información Interna de la Sociedad

La tabla que se muestra a continuación contiene el listado de los hoteles de la Sociedad al cierre del 31 de diciembre de 2018 incluyendo, marca, plaza, tipo de propiedad, fecha de apertura y número de cuartos.

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
1	Saltillo	City Express	Propio	may-03	120	Coahuila
2	San Luis	City Express	Propio	jul-03	120	San Luis Potosí
3	Monterrey Santa Catarina	City Express	Propio	oct-03	105	Nuevo León
4	Querétaro	City Express	Propio	nov-03	121	Querétaro
5	León	City Express	Propio	dic-03	120	Guanajuato
2003					586	
6	Anzures	City Express Suites	Arrendado	abr-04	26	Ciudad de México
7	Puebla	City Express	Propio	may-04	124	Puebla
8	Nuevo Laredo	City Express	Administrado	ago-04	107	Tamaulipas
9	Ciudad Juárez	City Express	Propio	oct-04	114	Chihuahua
10	Irapuato	City Express	Propio	nov-04	104	Guanajuato
2004					1,061	
11	Reynosa	City Express	Coinversión	feb-05	104	Tamaulipas
12	Cancun	City Express	Arrendado	mar-05	128	Quintana Roo
13	Tepatitlán	City Express	Administrado	abr-05	80	Jalisco
14	Tuxtla Gutiérrez	City Express	Franquicia	dic-05	124	Chiapas
15	Querétaro	City Express Suites	Propio	dic-05	45	Querétaro
2005					1,542	
16	Chihuahua	City Express	Franquicia	mar-06	104	Chihuahua
17	Guadalajara	City Express Plus	Propio	jul-06	145	Jalisco
18	Tampico	City Express	Coinversión	nov-06	124	Tamaulipas
19	Mexicali	City Express	Propio	dic-06	117	Baja California
20	Toluca	City Express	Propio	dic-06	141	Estado de México
2006					2,173	
21	EBC Reforma	City Express	Propio	ene-07	70	Ciudad de México
22	Hermosillo	City Express	Coinversión	abr-07	120	Sonora
23	Celaya	City Express	Arrendado	may-07	104	Guanajuato
24	Insurgentes Sur	City Express Plus	Propio	jul-07	159	Ciudad de México
25	Coatzacoalcos	City Express	Coinversión	ago-07	118	Veracruz
26	Tepozotlán	City Express	Arrendado	dic-07	109	Estado de México
2007					2,853	
27	Toluca	City Express Junior	Arrendado	feb-08	106	Estado de México
28	Mazatlán	City Express	Administrado	jun-08	110	Sinaloa
29	Morelia	City Express	Franquicia	jul-08	60	Michoacán
30	Lázaro Cárdenas	City Express	Propio	nov-08	119	Michoacán
31	Puebla Angelópolis	City Express	Coinversión	nov-08	118	Puebla
32	Tijuana Río	City Express	Administrado	dic-08	131	Baja California
33	Silao	City Express	Propio	dic-08	121	Guanajuato
34	Toluca	City Express Suites	Propio	dic-08	91	Estado de México
35	Monterrey Aeropuerto	City Express	Propio	dic-08	130	Nuevo León
2008					3,839	
36	El Angel	City Express Plus	Propio	ene-09	137	Ciudad de México
37	Mexicali	City Express Junior	Propio	feb-09	104	Baja California
38	Chihuahua	City Express Junior	Franquicia	mar-09	105	Chihuahua
39	Tula	City Express	Administrado	mar-09	103	Hidalgo
40	Los Mochis	City Express	Propio	jun-09	124	Sinaloa
41	Zacatecas	City Express	Administrado	jun-09	109	Zacatecas
42	Tijuana Otay	City Express Junior	Coinversión	jun-09	134	Baja California
43	Veracruz	City Express	Arrendado	sep-09	124	Veracruz
44	Saltillo Sur	City Express	Propio	dic-09	107	Coahuila
45	Cancun	City Express Junior	Arrendado	nov-09	106	Quintana Roo
2009					4,992	
46	Tlaquepaque	City Express Junior	Arrendado	feb-10	107	Jalisco
47	Ciudad Juárez	City Express Junior	Propio	mar-10	128	Chihuahua
48	Poza Rica	City Express	Coinversión	mar-10	118	Veracruz
49	Nogales	City Express	Propio	nov-10	109	Sonora
50	San Luis Univ.	City Express	Coinversión	dic-10	109	San Luis Potosí
2010					5,563	

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
51	Minatitlán	City Express	Coinversión	mar-11	109	Veracruz
52	Mérida	City Express	Coinversión	abr-11	124	Yucatán
53	Torreón	City Express	Administrado	may-11	115	Coahuila
54	Culiacan	City Express	Coinversión	jun-11	133	Sinaloa
55	Veracruz	City Express Junior	Arendado	jul-11	104	Veracruz
56	Aguascalientes	City Express	Propio	ago-11	123	Aguascalientes
57	Buenavista	City Express	Administrado	sep-11	103	Ciudad de México
58	Playa del Carmen	City Express	Coinversión	sep-11	135	Quintana Roo
59	Puebla Autopista	City Express	Coinversión	oct-11	108	Puebla
60	Tuxtla Gutierrez	City Express Junior	Arendado	oct-11	106	Chiapas
61	Manzanillo	City Express	Propio	nov-11	116	Colima
62	Ciudad del Carmen	City Express	Coinversión	dic-11	129	Campeche
2011					6,968	
63	Ciudad Obregon	City Express	Propio	ene-12	120	Sonora
64	Campeche	City Express	Propio	abr-12	110	Campeche
65	San Luis Potosi	City Express Suites	Administrado	jul-12	120	San Luis Potosí
66	Villahermosa	City Express	Propio	jul-12	155	Tabasco
67	Queretaro Jurica	City Express	Coinversión	sep-12	135	Querétaro
68	Durango	City Express	Coinversión	oct-12	120	Durango
69	San José	City Express	Propio	nov-12	134	Costa Rica
70	Xalapa	City Express	Administrado	dic-12	126	Veracruz
71	Tijuana Insurgentes	City Express	Propio	dic-12	127	Baja California
2012					8,115	
72	Chetumal	City Express	Arendado	mar-13	109	Quintana Roo
73	Santa fe	City Express Plus	Coinversión	jun-13	159	Ciudad de México
74	Santa fe	City Express Suites	Coinversión	ago-13	39	Ciudad de México
75	Oaxaca	City Express	Administrado	oct-13	103	Oaxaca
76	Salina Cruz	City Express	Administrado	oct-13	116	Oaxaca
77	Patio Universidad	City Express Plus	Propio	dic-13	124	Ciudad de México
78	La Paz	City Express	Propio	dic-13	124	Baja California Sur
79	Puebla Autopista	City Express Junior	Coinversión	dic-13	113	Puebla
80	Calí	City Express Plus	Propio	dic-13	127	Colombia
81	Cananea	City Express	Coinversión	dic-13	98	Sonora
82	Irapuato Norte	City Express	Coinversión	dic-13	122	Guanajuato
2013					9,349	
83	Cd. Del Carmen Isla de Tris	City Express Junior	Administrado	feb-14	109	Campeche
84	Cd. Del Carmen Aeropuerto	City Express Junior	Coinversión	feb-14	124	Campeche
85	Tehuacan Puebla	City Express	Administrado	mar-14	108	Puebla
86	Dos Bocas Tabasco	City Express	Coinversión	may-14	108	Tabasco
87	Monterrey Norte	City Express	Administrado	ago-14	115	Nuevo León
88	D.F. Central de Abastos	City Express	Arendado	sep-14	135	Ciudad de México
89	Puebla Autopista	City Express Suites	Coinversión	sep-14	72	Puebla
90	Apizaco	City Express	Administrado	sep-14	104	Tlaxcala
91	Cd Victoria	City Express	Administrado	oct-14	108	Tamaulipas
92	Satélite	City Express Plus	Franquicia	oct-14	89	Ciudad de México
93	Monterrey Nuevo Sur	City Express Plus	Propio	dic-14	138	Nuevo León
94	Matamoros	City Express	Propio	dic-14	113	Tamaulipas
95	Salamanca	City Express	Propio	dic-14	113	Guanajuato
96	Villahermosa	City Express Junior	Propio	dic-14	136	Tabasco
2014					10,921	
97	Los Cabos	City Express Plus	Propio	abr-15	135	Baja California Sur
98	Los Cabos	City Express Suites	Propio	abr-15	28	Baja California Sur
99	Tuxpan	City Express	Administrado	jul-15	108	Veracruz
100	Guadalajara Palomar	City Express Plus	Propio	jul-15	113	Jalisco
101	Guadalajara Aeropuerto	City Express	Administrado	nov-15	118	Jalisco
102	Piedras Negras	City Express	Propio	dic-15	113	Coahuila
103	D.F. Periférico Sur	City Express Plus	Propio	dic-15	137	Ciudad de México
104	Monterrey San Jerónimo	City Express Plus	Propio	dic-15	149	Nuevo León
105	Playa del Carmen	City Express Suites	Coinversión	dic-15	56	Quintana Roo
106	Silao	City Express Suites	Propio	dic-15	58	Guanajuato
2015					11,936	

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
107	Aguascalientes Centro	City Express Junior	Administrado	abr-16	66	Aguascalientes
108	CD MX Aeropuerto	City Express	Administrado	abr-16	98	Ciudad de México
109	San Luis Potosí Centro	City Express Junior	Propio	abr-16	128	San Luis Potosí
110	CDMX Alameda	City Express	Administrado	jul-16	112	Ciudad de México
111	Reynosa Aeropuerto	City Express	Propio	jul-16	113	Tamaulipas
112	Tijuana	City Express Suites	Administrado	jul-16	79	Baja California
113	Santiago Aeropuerto	City Express	Coinversión	ago-16	142	Santiago, Chile
114	Toluca Zona Industrial	City Express Junior	Administrado	sep-16	92	Estado de México
115	Rosarito	City Express	Propio	sep-16	113	Baja California
116	Zamora	City Express	Administrado	nov-16	114	Michoacán
117	Mundo E	City Express Plus	Arrendado	dic-16	144	Estado de México
118	Bogotá Aeropuerto	City Express Plus	Propio	dic-16	120	Bogotá, Colombia
119	Bogotá Aeropuerto	City Express Junior	Propio	dic-16	116	Bogotá, Colombia
120	CDMX La Raza	City Express	Propio	dic-16	127	Ciudad de México
121	Mérida Altabrisa	City Express Junior	Coinversión	dic-16	106	Yucatán
122	Querétaro Torre II	City Express Suites	Propio	dic-16	44	Querétaro
123	CDMX	City Centro	Arrendado	dic-16	44	Ciudad de México
2016					13,694	
124	Celaya Galerías	City Express	Administrado	ene-17	127	Guanajuato
125	San Luis Potosí Zona Industrial	City Express Junior	Administrado	may-17	122	San Luis Potosí
126	Puebla Angelópolis	City express junior	Coinversión	jul-17	122	Puebla
127	Altamira	City Express	Coinversión	jul-17	127	Tamaulipas
	Mérida (Ampliación)	City Express	Coinversión	jul-17	42	Yucatán
128	Puerto Vallarta	City Express Plus	Propio	jul-17	126	Jalisco
129	Medellín	City Express Plus	Propio	sep-17	141	Medellín, Colombia
130	Tuxtpec	City express junior	Administrado	sep-17	105	Oaxaca
131	Tijuana Otay	City express	Coinversión	dic-17	120	Baja California
132	León Centro de Convenciones	City express junior	Coinversión	dic-17	137	Guanajuato
133	Monterrey Lindavista	City express	Administrado	dic-17	130	Nuevo León
134	Oaxaca	City Centro	Coinversión	dic-17	103	Oaxaca
135	León Centro de Convenciones	City Express Plus	Coinversión	dic-17	132	Guanajuato
2017					15,228	
136	Tepic	City Express	Administrado	ene-18	125	Nayarit
137	Atlixco	City Express	Franquicia	mar-18	108	Puebla
138	Comitán	City Express	Administrado	abr-18	105	Chiapas
139	Gustavo Baz	City Express	Franquicia	jun-18	125	Ciudad de México
140	Cancun Aeropuerto	City Express Plus	Coinversión	oct-18	120	Quintana Roo
141	Cancun Aeropuerto	City Express Suites	Coinversión	oct-18	63	Quintana Roo
142	Interlomas	City Express Plus	Propio	nov-18	141	Estado de México
143	Tampico	City Express Plus	Coinversión	nov-18	126	Tamaulipas
144	CDMX Sullivan	City Express Junior	Propio	dic-18	96	CDMX
145	Mérida	City Express Plus	Coinversión	dic-18	135	Yucatán
146	Ensenada	City express	Coinversión	dic-18	127	Baja California
147	Ensenada	City Express Plus	Coinversión	dic-18	134	Baja California
148	Tijuana	City Express Plus	Propio	dic-18	156	Baja California
2018					16,789	

Fuente: Información Interna de la Sociedad

Como todos los negocios, la Sociedad está expuesta a posibles afectaciones por el cambio climático. Por lo anterior la Sociedad, desde su constitución, ha estado comprometida con el medio ambiente y es por ello que los hoteles están construidos y equipados de manera que se apegan a estándares ambientales, aplicables a nivel nacional e internacional, como es el ahorro de energía eléctrica y agua, el uso de papel reciclado, entre otros. Lo anterior se confirma mediante los certificados en materia ambiental LEED, EDGE y de Turismo Responsable con la Biósfera que la Sociedad ha recibido, por su compromiso con el medio ambiente.

## ii) Canales de Distribución

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

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

La Sociedad recibe las reservaciones centrales y locales principalmente por medio de 4 canales: (i) ventas directas a clientes, incluyendo a través de la central telefónica de reservaciones City express que funciona las 24 horas del día, de su página web, redes sociales, aplicaciones para aparatos móviles y de los huéspedes que llegan a los hoteles sin haber hecho reservación; (ii) agentes independientes, incluyendo agentes de viajes, portales de internet (Online Travel Agencies), consorcios de viajes y globalizadores (Global Distribution Systems), y plataformas digitales de distribución hotelera; (iii) cuentas corporativas a través de las cuales las empresas comprometen un volumen elevado de noches de hotel por año, a cambio de una tarifa diaria negociada; y (iv) alianzas comerciales, incluyendo, por ejemplo, con aerolíneas tales como Aeroméxico, Aeromar, Interjet y Avianca-Taca, a través de las cuales los huéspedes pueden reservar simultáneamente sus vuelos y sus noches de hotel.

Al cierre de 2018, la Sociedad tenía celebrados más de 8,000 contratos con cuentas corporativas. Estos contratos abarcan desde la venta de una sola noche a nivel local, hasta la venta de noches en diversos hoteles o en toda la cadena.

### iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

La Sociedad utiliza 5 marcas para comercializar sus hoteles de servicio limitado. Cada una de dichas marcas está orientada a un cierto tipo de huésped dentro del mercado de los viajeros de negocios pertenecientes a los segmentos económico y budget. La construcción, el mobiliario, la decoración, el diseño arquitectónico y las áreas comunes de todos los hoteles pertenecientes a una misma marca, están estandarizados.

- **City Express.** Los hoteles *City Express*, la marca insignia de la Sociedad y la primera utilizada por ésta con la apertura de su hotel en la ciudad de Saltillo en mayo de 2003, están orientados a los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, ofreciéndoles habitaciones sencillas, modernas y cómodas, con servicios esenciales para los mismos, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, centro de negocios, salas de juntas, gimnasio y desayuno incluido en la tarifa. Los Hoteles *City Express* tienen, a la fecha, un ADR de \$650 a \$1,650 M.N., que los ubica en una posición competitiva en el mercado nacional de los hoteles económicos. Típicamente, cada hotel *City Express* tiene entre 100 y 150 habitaciones y una superficie promedio de 23 m<sup>2</sup> por habitación.
- **City Express Plus.** En 2014, la sociedad introdujo su marca para viajeros de negocios pertenecientes al segmento económico, pero con necesidades de negocio en localidades urbanas y que requieren de acabados de diseño premium. Los hoteles *City Express Plus* presentan un ADR que varía de \$1,000 a \$2,900 M.N. Típicamente, cada hotel *City Express Plus* tiene entre 90 y 160 habitaciones y una superficie promedio de 25 m<sup>2</sup> por habitación.

- **City Express Suites.** La Sociedad introdujo sus hoteles *City Express Suites* para estancias prolongadas en 2004, con la apertura del hotel *City Suites Anzures*. Estos hoteles ofrecen a los viajeros de negocios habitaciones tipo departamento, con una superficie promedio de 30 m<sup>2</sup>, a una ADR ligeramente más alta que la de los hoteles *City Express*, que se ubica entre \$900 M.N. y \$2,300 M.N. Las habitaciones de los hoteles *City Express Suites* están equipadas con cocineta, horno de microondas, mobiliario de uso diurno y closet más amplio. Además, los hoteles *City Express Suites* ofrecen los servicios típicos para los citados viajeros, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, centro de negocios y desayuno continental ampliado incluido en la tarifa. Algunos hoteles *City Express Suites* también cuentan con alberca. Estos hoteles están desarrollados para mercados específicos cuidadosamente seleccionados y están diseñados para complementar a los hoteles *City Express* y *City Express Junior*. Su mobiliario y decoración de interiores son similares a los de *City Express*, pero tienen menos habitaciones que estos últimos, con un promedio de entre 26 y 90 habitaciones por hotel.
- **City Express Junior.** La Sociedad introdujo su marca para viajeros de negocios pertenecientes al segmento budget en 2008, con la apertura de su hotel *City junior Toluca*. Estos hoteles, cuyo ADR, a la fecha se ubica entre \$500 y \$1,100 M.N., son más económicos que los hoteles *City Express* sin por ello dejar de ofrecer servicios básicos tales como acceso inalámbrico a Internet, salas de juntas y desayuno. Sus habitaciones son más modestas y pequeñas, con una superficie promedio de 17 m<sup>2</sup>. Cada hotel *City Express Junior* tiene entre 105 y 134 habitaciones.
- **City Centro.** La Sociedad lanzó esta marca en 2016 con el fin de atacar la demanda hotelera en los centros de ciudad, donde la disponibilidad de terrenos para desarrollar una propiedad es escasa o inaccesible. El formato de esta marca considera la adaptación de construcciones antiguas con la estandarización y cualidades de cualquier hotel de la Sociedad, maximizando la relación precio/valor para los viajeros. La primera propiedad inició operaciones en diciembre de 2016 en el centro de la Ciudad de México y cuenta con 44 cuartos disponibles. Sus habitaciones cuentan con una superficie promedio de 30 m<sup>2</sup>. Cada hotel *City Centro* tiene entre 40 y 110 habitaciones y cuenta con un ADR de entre \$1,800 M.N. y \$3,000 M.N.

### **Contratos con Terceros**

- La Sociedad inició su expansión en 2012 con la apertura de un hotel en San José, Costa Rica y en 2013 un hotel en Cali, Colombia. En 2016 la Sociedad puso en operación 2 hoteles más en Bogotá, Colombia, y otro en Santiago, Chile. La Sociedad abrió un nuevo hotel en Medellín, Colombia como parte de su expansión internacional en 2017.
- En 2011 la Sociedad celebró un contrato de coinversión con IHSG para servir como base de su expansión a Chile. Durante el término del contrato, IHSG y la Sociedad han acordado invertir en forma coordinada.
- La Sociedad evaluará estratégicamente la conveniencia de celebrar contratos de co-inversión en términos similares para así continuar con sus planes de expansión a otras regiones de Latinoamérica.
- Respecto de cada hotel en coinversión, la Sociedad, mediante sus subsidiarias, aceptó ciertas restricciones para transferir su participación como derechos de preferencia, derechos de tanto y derechos de venta conjunta con los socios locales de inversión.
- La Sociedad ha celebrado un convenio con el IFC, uno de sus accionistas, por virtud del cual acuerda sujetarse a ciertas obligaciones (en tanto el IFC sea accionista de la Sociedad) para cumplir con ciertas políticas establecidas por el IFC como organismo

internacional en materia de anti-corrupción, así como en materia ambiental, de salud y seguridad y proporcionar cierta información al IFC, sujeto a lo permitido bajo la legislación aplicable, en relación con el cumplimiento de dichas obligaciones.

### ***Propiedad intelectual***

La Sociedad considera que la protección de sus 5 marcas y el prestigio relacionado con las mismas es un elemento integral de su éxito. Al cierre de 2018, la Sociedad era titular de los derechos de propiedad intelectual correspondientes a sus 5 marcas en México, en Centroamérica y en varios de los países de Sudamérica, incluyendo entre otros a Ecuador, Colombia, Perú y Chile, pero sin incluir, por ejemplo, a Brasil. Ello incluye el registro o, en su caso, la solicitud de registro, de marcas nominativas y/o mixtas ante las autoridades competentes en materia de propiedad industrial. Además, la Sociedad tiene inscrita la marca mixta (nominativa y diseño) en México, utilizada en relación con su programa de lealtad *City Premios*.

Por otra parte, en el 2010, el IMPI otorgó a la marca Hoteles City Express la designación de “Marca Notoria”, un reconocimiento basado en estudios independientes en cuanto al reconocimiento de marcas.

La Sociedad también cuenta con licencias de uso del software empleado en su sistema central de reservaciones y sus plataformas operativas.

### **iv) Principales clientes**

La Sociedad no tiene dependencia sobre alguno o varios clientes, ninguno de sus clientes representa ingresos de más del 10% del total de ventas consolidadas de la Sociedad.

### **v) Legislación aplicable y situación tributaria**

La Sociedad está sujeta a una amplia gama de leyes y reglamentos a nivel tanto federal como estatal y municipal, incluyendo por lo que respecta a permisos de construcción y uso del suelo, licencias de funcionamiento, impuestos, el medio ambiente, la operación de franquicias, la protección al consumidor, la propiedad de bienes inmuebles y la seguridad en el lugar de trabajo. La Sociedad considera que se encuentra en cumplimiento sustancial con todas las leyes y los reglamentos aplicables, y que todos sus hoteles (i) cuentan con todas las licencias de funcionamiento necesarias, o (ii) se encuentran en procesos de obtención o regulación de los mismos. A partir de la fecha en que se realizó la Oferta Pública Inicial de Hoteles City Express, la Sociedad está sujeta a la LMV y a disposiciones tanto de la CNBV como de la BMV.

Cada uno de los hoteles de la Sociedad cuenta con una licencia de funcionamiento estatal y/o municipal. Además, la Sociedad está obligada a inscribir cada uno de sus hoteles y las ADR cobradas por los mismos, en el Registro Nacional de Turismo. La legislación a nivel estatal y municipal también regula lo relativo a la protección contra incendios. Además, cada uno de los hoteles de la Sociedad está obligado a contar con una licencia de salubridad; y los proyectos de construcción de hoteles están obligados a obtener un permiso de construcción y una autorización de impacto ambiental, y a cumplir con diversas disposiciones en materia de zonificación y de uso del suelo. La Sociedad considera que se encuentra en cumplimiento sustancial con todas las licencias de salubridad y construcción aplicables, con todas las autorizaciones de impacto ambiental y con todas las disposiciones en materia de zonificación y de uso del suelo aplicables a sus operaciones en México.



Además de lo anterior, cada uno de los hoteles de la Sociedad debe obtener diversas licencias y permisos periódicamente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, por lo que respecta a la operación de albercas, gimnasios y estacionamientos, a su publicidad y a la salud y seguridad en el empleo.

La Sociedad y ninguna de sus subsidiarias en México, es considerada como una sociedad inmobiliaria de bienes raíces, o sociedad de inversión inmobiliaria, a la que se refiere el Artículo 224-A de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo que no gozan de régimen especial alguno aplicable o de beneficio fiscal especial alguno que ofrece la Ley del Impuesto Sobre la Renta a dichas sociedades.

Para mayor información consultar la Nota de Impuestos en los Estados Financieros Auditados disponibles dentro del presente Reporte Anual.

### ***Ley de Protección de Datos***

La Sociedad está sujeta a lo dispuesto por la Ley de Protección de Datos, que entró en vigor el 6 de julio de 2010. La Ley de Protección de Datos es aplicable a los particulares de carácter privado, sean personas físicas o morales, que lleven a cabo el tratamiento de datos personales. La Sociedad está sujeta a esta ley ya que maneja información personal de sus huéspedes.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley de Protección de Datos, el tratamiento y la transferencia de datos personales están sujetos al consentimiento previo de su titular. Dicho consentimiento puede obtenerse a través de un “aviso de privacidad” que comunique al titular las finalidades del tratamiento de sus datos, las opciones para limitar su uso o divulgación y los medios para ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición. Se entiende que el titular otorgó su consentimiento tácito para el tratamiento de sus datos cuando no manifieste su oposición al aviso de privacidad. El aviso de privacidad debe ponerse a disposición de los titulares de datos personales a través de formatos impresos, digitales, visuales, electrónicos o sonoros, o de cualquier otra tecnología. De conformidad con lo dispuesto por la Ley de Protección de Datos, los titulares de datos personales pueden revocar en cualquier momento su consentimiento para el tratamiento de dichos datos. La Ley de Protección de Datos establece ciertos requisitos y excepciones con respecto a la transferencia de datos personales a terceros.

### ***Ley Antilavado***

De conformidad con las Disposiciones Antilavado, la Sociedad está obligada a presentar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ciertos avisos, en relación con las Actividades Vulnerables (según dicho término se define en las Disposiciones Antilavado). Aunque por el momento sólo está obligada a reportar ciertos actos, es posible que la Sociedad tenga que reportar otras actividades en el futuro.

Asimismo, entre las obligaciones de la Sociedad establecidas en las Disposiciones Antilavado, se encuentra la de integrar y conservar expedientes con información de los clientes con los que se celebren las Actividades Vulnerables y la de nombrar a un representante ante las autoridades financieras para cumplir con sus obligaciones conforme a las Disposiciones Antilavado.

### ***Acciones Colectivas***

El 29 de julio de 2010, se reformó el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos a fin de autorizar la posibilidad de entablar acciones colectivas en relación con demandas civiles en el fuero federal relacionadas con, entre otras materias, protección al consumidor y ambiental. En consecuencia, el 20 de agosto de 2011, se reformaron el Código Federal de

Procedimientos Civiles, la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente a fin de incorporar el tratamiento de las acciones colectivas. Dichas reformas entraron en vigor el 1 de marzo de 2012 y, a la fecha del presente reporte anual no se ha presentado acción colectiva alguna en contra de la Sociedad en las materias antes mencionadas ni en ninguna otra.

### **Aspectos ambientales**

Las operaciones de la Sociedad están sujetas a las leyes y los reglamentos en materia de la protección del ambiente a nivel federal, estatal y municipal. La Sociedad está sujeta a las leyes y los reglamentos aplicables a la operación y el cierre de tanques de almacenamiento y la preservación de pantanos, zonas costeras y especies en peligro de extinción, que pueden afectar su capacidad para desarrollar, utilizar o vender sus inmuebles u otorgarlos en garantía. La legislación en materia ambiental y su aplicación en México se han vuelto cada vez más estrictas con el transcurso del tiempo. La Sociedad considera que se encuentra en cumplimiento sustancial con todas las leyes y reglamentos aplicables en materia ambiental.

En particular, los hoteles de la Sociedad están sujetos a lo dispuesto por la Ley General de Equilibrio Ecológico y de la Protección al Ambiente, los reglamentos y reglas promulgados al amparo de la misma y las disposiciones equivalentes a nivel tanto estatal como municipal. Asimismo, la Sociedad está sujeta a lo dispuesto por la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley General de Vida Silvestre y una gran cantidad de Normas Oficiales Mexicanas de aplicación supletoria en materia ambiental.

### **vi) Recursos Humanos**

A continuación se describe la evolución del número de empleados de la Sociedad:

Año	Mujeres	Hombres	Total
2013	1,336	785	2,121
2014	1,610	906	2,516
2015	1,779	1,090	2,869
2016	2,055	1,106	3,161
2017	2,142	1,313	3,455
2018	2,271	1,452	3,723

Aproximadamente el 45% del personal de los hoteles de la Sociedad está sindicalizado. La Sociedad no se ha visto involucrada en conflicto o problema significativo de orden laboral alguno a lo largo de su historia. La Sociedad considera que mantiene muy buenas relaciones con sus trabajadores y con los sindicatos a los que están afiliados.

### **vii) Desempeño Ambiental y Sostenibilidad**

La Sociedad cumple voluntariamente con diversos estándares internacionales en materia de seguridad, calidad y responsabilidad por lo que respecta al medio ambiente y a la responsabilidad social con las comunidades en donde opera. Por ejemplo, todos los hoteles de la Sociedad incorporan los criterios de diseño necesarios para obtener el certificado LEED; y su hotel City Express San Luis Potosí fue el primer hotel en América Latina en recibir el certificado LEED Plata. Actualmente, 3 de sus hoteles cuentan con el certificado LEED Oro, LEED Plata en 7 propiedades y nivel LEED en otras 3. La Sociedad también participó en el programa piloto de certificación de

edificios verdes EDGE de la IFC y con su hotel Ce Villahermosa se convirtió en la primera cadena a nivel mundial en certificar sus propiedades bajo este distintivo, actualmente cuenta con 9 hoteles certificados y más en proceso de certificación. Asimismo, la Sociedad se encuentra en proceso de obtener la certificación de Turismo Responsable con Biosphere, un programa co-patrocinado por la UNESCO y el Instituto de Turismo Responsable, y espera que todos sus hoteles cuenten con la certificación del Programa de Turismo Responsable con Biosphere para 2019. Actualmente cuenta con 80 propiedades certificadas. Adicional a lo anterior, la Sociedad se encuentra en un proceso de innovación continua con el objetivo de contar con mayor eficiencia tanto en el uso de agua como de energía. Para mayor información, favor de consultar el Informe de Sostenibilidad y Responsabilidad Social de Hoteles City Express disponible en la página [www.cityexpress.com/sostenibilidad](http://www.cityexpress.com/sostenibilidad).

#### **viii) Información del mercado**

La Sociedad obtiene sus ingresos principalmente de México y considera que debido al dinámico entorno de negocios en el País, evidenciado por un continuo crecimiento del ingreso per cápita, el mayor nivel de consumo a nivel nacional y a la creciente clase media, el panorama de la industria hotelera nacional es alentador y ayudará a cimentar los planes de expansión de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad considera que sus prospectos se verán favorecidos por las características de la oferta hotelera existente y su menor calidad en general. En consecuencia, la Sociedad considera que los indicadores fundamentales de la industria hotelera nacional seguirán respaldando su crecimiento y que, al ser una de las marcas de mayor reconocimiento en México, goza de una buena posición competitiva dada la fragmentación característica de la industria y del segmento donde opera en particular.

Atendiendo a sus características físicas y su gama de servicios, los hoteles se clasifican en hoteles de servicio completo, hoteles de servicio selecto y hoteles de servicio limitado:

- Los hoteles de servicio completo se caracterizan por ofrecer habitaciones relativamente grandes y equipadas; una amplia selección de alimentos y bebidas; salas de juntas y salones con capacidad para celebrar eventos sociales y de negocios; y diversos servicios adicionales, tales como spas, servicio a la habitación las 24 horas del día, estacionamiento con servicio de valet, servicio de maleteros y servicio de conserje. El ADR de los hoteles de servicio completo en México asciende a \$3,000 M.N. o más.
- Los hoteles de servicio selecto ofrecen habitaciones y ciertos servicios necesarios para viajeros de negocios en el segmento directivo, ejecutivo o de gerencia de alto nivel, especialmente por lo que respecta al tamaño de sus habitaciones, nivel de equipamiento y servicios de alimentos y bebidas. Los hoteles pertenecientes a esta categoría con frecuencia incluyen un restaurante con menú y horario más limitados que los que suelen encontrarse en los hoteles de servicio completo. Sus habitaciones tienden a ser más pequeñas que las de estos últimos, con una decoración más modesta. El ADR de los hoteles de servicio selecto en México fluctúa entre \$1,000 M.N. y \$2,300 M.N.
- Los hoteles de servicio limitado tienden a ofrecer habitaciones pequeñas con el equipamiento estrictamente necesario para el viajero de negocios; y pueden ofrecer servicios adicionales tales como gimnasio, alberca, una reducida selección de alimentos y bebidas y salas de junta de espacio limitado. El ADR de los hoteles de servicio limitado en México fluctúa entre \$550 M.N. y \$3,000 M.N. dependiendo de la ubicación.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad considera ser la segunda cadena hotelera más grande de México en términos del número total de hoteles y habitaciones, ubicándose únicamente por detrás de Grupo Posadas y por delante de InterContinental Hotels Group (IHG). Asimismo, la

Sociedad ocupaba el primer lugar entre los operadores que se concentran exclusivamente en el segmento de los hoteles de servicio limitado. Salvo por IHG, los operadores de cadenas internacionales se ubican por detrás de los operadores locales independientes en términos de presencia en México. Las cadenas internacionales siguen principalmente estrategias de inversión en las que la mayor parte de las propiedades son desarrolladas por terceros y son propiedad de éstos, mientras que la cadena se encarga solamente de la franquicia de hoteles. Dicha estrategia ha demostrado ser lenta y difícil de implementar en México, al depender de terceros para acelerar el desarrollo de las propiedades.

La Sociedad considera que su estrategia de crecimiento, la cual se desdobra a través de su plataforma integral de negocios en hotelería, le ha permitido sobrepasar considerablemente a la industria hotelera nacional por lo que respecta al número de hoteles abiertos por año desde su constitución en 2002 y apertura de primer hotel en 2003. Durante el período comprendido de 2003 a 2018, la Sociedad abrió 148 nuevos hoteles (142 en México), mismos que representaron una tasa de crecimiento anual compuesto aproximadamente del 25.3% y el 25.1% en términos del número de hoteles y habitaciones, respectivamente. La Sociedad considera que fue la cadena hotelera de más rápido crecimiento en México durante dicho período.

De acuerdo con las estadísticas oficiales más recientes publicadas por la SECTUR, al cierre preliminar de 2017 México contaba con 21,967 hoteles y 794,581 habitaciones. Durante el período comprendido de 2003 a 2017, el número de hoteles y habitaciones en México creció a una tasa anual compuesta del 3.8% y el 3.2%, respectivamente, superando el ritmo de crecimiento del PIB nacional, que creció a una tasa anual compuesta del 2.5% en términos reales durante el mismo período.

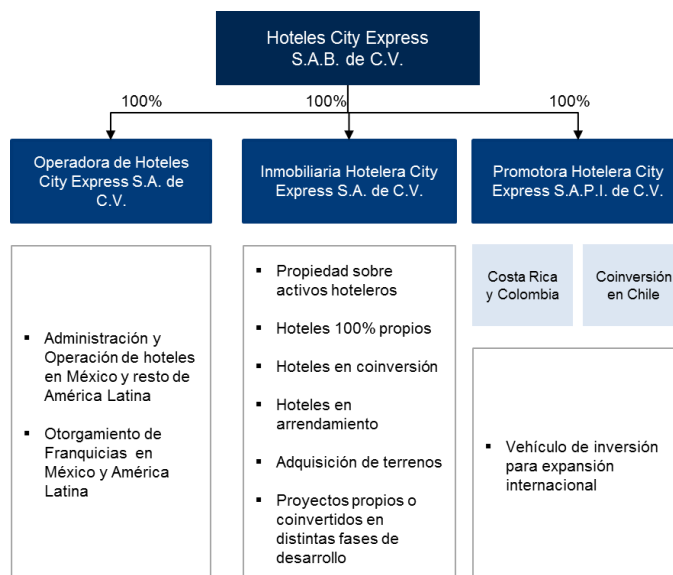
Durante el período comprendido de 2003 a 2018, la Sociedad abrió en promedio un nuevo hotel aproximadamente cada 5.6 semanas. Sin embargo, durante el período comprendido entre 2010 y 2018 la Sociedad abrió en promedio un hotel aproximadamente cada 4 semanas.

La Sociedad considera que al concentrarse en el segmento de los hoteles de servicio limitado y los viajeros nacionales de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, satisface la mayor parte de la demanda hotelera en México. Según datos de SECTUR en 2017, los cuartos disponibles de hoteles entre 1 y 4 estrellas representan cerca del 66.7% de cuartos totales dentro de una categoría en el país. La Sociedad considera que los hoteles de entre 1 y 4 estrellas atienden principalmente a los segmentos de los servicios selectos y servicios limitados a los que la misma está orientada.

#### **ix) Estructura corporativa**

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad contaba con más de 80 subsidiarias tenedoras de acciones así como subsidiarias constituidas para ser propietarias de uno o más de nuestros hoteles propios o en coinversión. Además, la Sociedad cuenta con una subsidiaria, Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S.A. de C.V., que emplea a 400 personas aproximadamente que trabajan en la administración central.

El siguiente cuadro muestra las principales subsidiarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018:



- ***Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V.*** se dedica a la supervisión del proceso de desarrollo y equipamiento, administración, comercialización y el otorgamiento de franquicias de hoteles al amparo de contratos con todos los hoteles que utilizan las marcas de la Sociedad. Estas subsidiarias supervisan la administración de 141 hoteles y supervisan 7 hoteles otorgados en franquicia operados por sus franquiciatarios.
- ***Inmobiliaria Hotelera City Express S.A. de C.V. (IHCE)***, es la sociedad inmobiliaria propietaria, directa o indirectamente, de los hoteles propiedad de la Sociedad o en coinversión, así como la arrendataria, directa o indirectamente, de los hoteles bajo arrendamiento. Lo anterior incluye 57 hoteles propios, 39 hoteles en coinversión, 14 hoteles arrendados y un número variable de terrenos para desarrollo.
- ***Promotora Hotelera City Express, S.A.P.I. de C.V.*** es la propietaria indirectamente de los activos inmobiliarios en Colombia, Chile y Costa Rica.

#### x) Descripción de los principales activos

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad contó con activos fijos hoteleros de alrededor de \$11,816.8 millones de pesos los cuales se encuentran distribuidos en 70 ciudades a lo largo de la República Mexicana, un hotel en San José, Costa Rica, un hotel en Cali, un hotel en Medellín y 2 en Bogotá, Colombia, y uno más en Santiago, Chile. Así mismo al cierre del año se contaron reservas territoriales para futuros desarrollos de alrededor de \$695.9 millones de pesos en México, Chile y Colombia. Ningún hotel de la Sociedad representó más del 5% de sus ventas.

La Sociedad cuenta con 5 tipos de hoteles: hoteles propios, hoteles en coinversión, hoteles arrendados, hoteles administrados y hoteles franquiciados.

Todos los hoteles de la Sociedad están amparados por pólizas de seguro de responsabilidad civil y daños, y los términos de dichas pólizas son similares a los de las pólizas mantenidas por otras cadenas hoteleras en México. Tratándose de hoteles propios y en coinversión, la Sociedad mantiene cobertura de seguro de responsabilidad civil, daños a bienes, interrupción de negocios y otros riesgos.

En el caso de los hoteles arrendados y administrados, los contratos respectivos generalmente exigen que ya sea el propietario del inmueble o el arrendatario, según el caso, obtenga y mantenga pólizas de seguro con vigencia desde la fecha de apertura del hotel hasta la fecha de terminación del contrato, que amparen (i) al hotel, a los edificios y al equipamiento y los insumos necesarios para su operación, contra incendio, inundación y otros desastres naturales, por un monto equivalente a hasta por el 100% de su valor de reemplazo; (ii) las pérdidas ocasionadas por las interrupciones de negocios como resultado de incendio, inundación y otros desastres naturales, por un monto equivalente a su utilidad de operación bruta más gastos de operación fijos y salarios por un período de 12 meses; y (iii) los daños derivados de la responsabilidad civil del hotel. Los contratos de franquicia de la Sociedad exigen que el franquiciatario obtenga pólizas de seguro similares. Dichas pólizas deben contratarse con una institución de seguros de reconocido prestigio en México.

Además, la Sociedad exige que sus contratistas independientes obtengan seguros de construcción y seguros de responsabilidad por daños a terceros, las cuales deben mantenerse vigentes durante todo el período de construcción.

Los activos mencionados algunas veces constituyen garantías crediticias con las distintas entidades financieras con las que la Sociedad mantiene financiamientos y créditos, para este fin cada activo se constituye dentro de una subsidiaria de la Sociedad y se emite la deuda dentro de la misma, la Sociedad siempre busca obtener financiamientos bajo plazos de 7 a 10 años de vencimiento, con amortizaciones crecientes, con tasa variable, procurando siempre que el monto financiado no sea superior al 45% del costo del activo a desarrollar.

Todos los hoteles de la Sociedad se encuentran bajo un proceso de mantenimiento y mejora continua, dicho proceso se financia a través de una reserva de mantenimiento en la que se destina del 1% al 4.5% de los ingresos anuales de cada hotel.

Otros activos relevantes de la Sociedad son su posición de efectivo y equivalentes en efectivo y los impuestos por recuperar.

El efectivo consiste de 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, al 31 de diciembre de 2018, la posición de efectivo y equivalentes en efectivo de la Sociedad fue de \$1,102.1 millones.

Los impuestos por recuperar representan principalmente las devoluciones de I.V.A. a las que se ha hecho acreedora la Sociedad producto de sus operaciones. Al cierre del 31 de diciembre de 2018, los impuestos por recuperar ascendieron a \$421.6 millones.

#### **xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

La Sociedad y sus subsidiarias no están involucradas actualmente en litigio significativo alguno, ni tienen conocimiento de la existencia de alguna amenaza de inicio de algún procedimiento en su contra o en contra de sus propiedades, cuya resolución, en cualquiera de ambos casos, pudiera ocasionar un efecto adverso relevante en sus operaciones. De tiempo en tiempo y dentro del curso habitual de sus operaciones, la Sociedad, sus subsidiarias y sus respectivos consejeros, directivos y empleados pueden verse involucradas como partes demandantes o partes demandadas en litigios de rutina. La Sociedad no se encuentra en ningún supuesto establecido en el artículo 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y en ningún momento ha sido declarada bajo Concurso Mercantil.

## **xii) Acciones representativas del capital**

En virtud de que la Sociedad es una sociedad de capital variable, su capital social debe tener una parte mínima fija y puede tener una parte variable. A la fecha de este Reporte Anual, el capital social en circulación de la Sociedad está representado por 371,110,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no cuenta con posiciones abiertas en instrumentos derivados liquidables en especie cuyo subyacente sea Acciones de la Sociedad o certificados en participación ordinarios sobre dichas Acciones.

A continuación, se adjunta un resumen de los eventos que han modificado el importe del capital así como el número de acciones que lo componen:

- Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad contaba con 185,254,311 acciones, un capital social de \$716.9 millones y una prima en suscripción de acciones de 1,074.2 millones.
- El 13 de junio de 2013, la Sociedad llevó a cabo una Oferta Pública Inicial con lo cual su número de acciones se incrementó a 275,111,459 acciones, su capital social alcanzó \$3,642.6 millones y contó con una prima en suscripción de acciones de \$52.5 millones
- El 9 de octubre de 2014, la Sociedad llevó a cabo una Oferta Pública Subsecuente con lo cual su número de acciones se incrementó a 384,807,552 acciones, su capital social cerró el año con un monto de \$5,548.6 millones y alcanzó un monto por prima en suscripción de acciones de \$660.7 millones.
- En su asamblea de abril de 2015 la Sociedad capitalizó la prima en suscripción de acciones por lo que su capital social ascendió a \$6,151.2 millones.
- En su asamblea de abril de 2017 los accionistas de la sociedad acordaron la cancelación de 13,307,552 acciones que se mantenían en la tenencia del fondo de recompra con lo que el total de acciones en circulación se redujo a 371,500,000 acciones. El 30 de mayo de 2017 la Sociedad realizó la cancelación de 390 mil acciones por concepto de ciertas modificaciones al plan de compensación de largo plazo de ejecutivos de la misma, derivado de cambios en el equipo directivo, con lo que el número de acciones en circulación registró 371,110,000.

Para mayor información sobre los eventos que han modificado el importe del capital el número de acciones y las clases que lo componen favor de referirse a la nota 17 de los Estados Financieros Auditados contenidos en la última sección del presente Reporte Anual.

## **xiii) Dividendos**

Durante la asamblea general ordinaria anual el Consejo de Administración presenta los Estados Financieros Auditados de la Sociedad por el año inmediato anterior, para su aprobación por los accionistas. Una vez aprobados dichos estados financieros, los accionistas determinan la forma en que se aplicará el resultado neto del año. De conformidad con la ley y los estatutos sociales de la Sociedad, antes de efectuar cualquier pago de dividendos a todos los accionistas, en proporción a sus tenencias accionarias, la Sociedad debe (i) separar cuando menos el 5% de sus utilidades anuales para constituir una reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva equivalga al 20% de su capital social; (ii) sujeto a determinación de la asamblea general ordinaria de Accionistas, separar de las utilidades netas, una cantidad para establecer la “Reserva para Adquisición de Acciones Propias”, debiendo señalar el monto de esta reserva; y (iii) sujeto a la determinación de la asamblea

general ordinaria de accionistas, establecer, aumentar, modificar o suprimir otras reservas de capital que juzgue convenientes y constituir fondos de previsión y reinversión, así como fondos especiales de reserva. El remanente, en su caso, podrá distribuirse en forma de dividendos. Los dividendos no cobrados dentro de 5 años, contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos a favor de la Sociedad. Las pérdidas, en su caso, serán reportadas por todos los accionistas, en proporción al número de sus acciones, y hasta por el haber social por ellas representado.

Todas las Acciones que se encuentren en circulación a la fecha de decreto de un dividendo u otra distribución, tienen derecho a participar de dicho dividendo o distribución. Los dividendos en efectivo correspondientes a las acciones depositadas en Indeval se distribuyen a través de dicha institución. Los dividendos en efectivo correspondientes a las acciones amparadas por títulos físicos se pagan contra la entrega del cupón correspondiente.

La Sociedad no ha declarado dividendos en el pasado y no prevé pagar dividendos en el futuro inmediato ya que busca invertir sus utilidades en sostener su estrategia de crecimiento.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Sociedad sólo puede distribuir utilidades después de que hayan sido debidamente aprobados por la asamblea de accionistas los estados financieros que las arrojen. Además, la Sociedad no puede distribuir utilidades mientras no se hayan restituido o absorbido las pérdidas sufridas en años anteriores, en su caso, o se haya reducido el capital social. El decreto y pago de dividendos, así como el monto de los mismos, deben ser aprobados por la mayoría de los accionistas reunidos en una asamblea general de accionistas. Por lo general, el decreto de dividendos se basa en una recomendación por parte del Consejo de Administración, aunque la ley no exige dicha recomendación.

Hoteles City Express, como entidad individual, cuenta con dos líneas de crédito, pero no se encuentra restringida para realizar pago de dividendos. Sin embargo, las subsidiarias que consolida, en ocasiones pueden encontrarse limitadas en la posibilidad de realizar pago de dividendos hacia Hoteles City Express. En ciertos contratos de crédito celebrados por las subsidiarias de Hoteles City Express no se permite realizar pago de dividendos; en ciertos otros contratos pueden realizarse pagos de dividendos si la subsidiaria, y en algunos casos los obligados solidarios de la misma, se encuentran en cumplimiento con sus respectivos índices financieros; en otros contratos de crédito se puede realizar pago de dividendos siempre y cuando no se haya presentado alguna causa de vencimiento anticipado y en otros se tiene que solicitar una autorización por parte del banco antes de realizar dichas distribuciones. En el resto de los contratos de crédito no se encuentra limitación alguna para el pago de dividendos.



### 3) INFORMACIÓN FINANCIERA

#### 3.A) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Las siguientes tablas contienen cierta información financiera seleccionada e información operativa con respecto a los períodos indicados, que se deriva de los Estados Financieros Auditados y los Estados Financieros Intermedios. Estas tablas deben leerse en conjunto con la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y con los resultados de operación”, y con los Estados Financieros incluidos en este Reporte Anual. Los Estados Financieros Auditados y los Estados Financieros Intermedios están preparados de conformidad con las IFRS.

<b>Estado Consolidado de Resultados</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Ingresos Totales			
Ingresos por operación hotelera	1,927,943	2,357,937	2,694,866
Ingresos por administración de hoteles	109,823	150,511	192,636
<b>Total Ingresos</b>	<b>2,037,766</b>	<b>2,508,448</b>	<b>2,887,502</b>
Costos y gastos			
Costos y gastos por operación hotelera	1,025,339	1,222,209	1,428,731
Administración y ventas	330,879	407,361	457,935
Depreciación y amortización	291,361	347,720	361,258
<b>Total Costos y Gastos</b>	<b>1,647,579</b>	<b>1,977,290</b>	<b>2,247,924</b>
Gastos por apertura de nuevos hoteles	18,195	19,894	8,776
<b>Total</b>	<b>18,195</b>	<b>19,894</b>	<b>8,776</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>371,992</b>	<b>511,264</b>	<b>630,802</b>
Intereses ganados	(72,519)	(58,233)	(50,746)
Intereses pagados	152,358	189,623	297,672
Resultado cambiario neto	(30,405)	38,954	48,266
<b>Gastos Financieros</b>	<b>49,434</b>	<b>170,344</b>	<b>295,192</b>
Utilidad Antes de Impuestos	322,558	340,920	335,610
Impuestos a la utilidad	58,060	54,547	55,913
<b>Utilidad Neta del Periodo</b>	<b>264,498</b>	<b>286,373</b>	<b>279,697</b>
Utilidad Mayoritaria	255,643	268,396	278,337

<b>Estado Consolidado de Posición Financiera</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Efectivo y equivalentes en efectivo	1,854,626	1,190,624	1,102,112
Cuentas por cobrar, neto	93,783	147,224	219,372
Impuestos por recuperar	256,132	289,639	421,587
Pagos anticipados	58,695	80,972	88,910
Activos Disponibles para Venta	15,574	0	0
<b>Total Activos Circulantes</b>	<b>2,278,810</b>	<b>1,708,459</b>	<b>1,831,978</b>
Propiedad, planta y equipo Neto	8,969,701	10,132,500	11,816,842
Depósitos en garantía	2,898	2,898	2,898
Cuentas por Cobrar LP	0	0	27,378
Otros activos	23,022	26,325	51,031
Instrumentos financieros derivados	0	0	2,410
Impuesto a la utilidad diferido	140,424	162,192	224,134
<b>Total Activos no Circulantes</b>	<b>9,136,045</b>	<b>10,323,915</b>	<b>12,124,693</b>
<b>Total Activo</b>	<b>11,414,855</b>	<b>12,032,374</b>	<b>13,956,674</b>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Préstamos e instituciones financieras e intereses por pagar	181,551	129,070	479,616
Proveedores	75,612	149,320	125,311
Otros Impuestos, Gastos Acumulados y Otros Pasivos	160,982	188,719	207,088
Impuestos a la utilidad por pagar	15,801	52,057	93,193
Beneficios a los empleados	16,916	22,668	26,562
<b>Total Pasivos Circulantes</b>	<b>450,862</b>	<b>541,834</b>	<b>931,770</b>
Préstamos de instituciones financieras	2,403,038	2,599,452	3,819,932
Ingresos diferidos	13,034	11,487	12,811
Otros Pasivos	128,082	207,304	159,749
Beneficios a los empleados	2,244	2,724	2,408
Instrumentos Financieros Derivados	11,329	6,608	0
Impuestos diferidos	255,053	243,418	210,949
<b>Total Pasivos no Circulantes</b>	<b>2,812,778</b>	<b>3,070,991</b>	<b>4,205,849</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>3,263,642</b>	<b>3,612,827</b>	<b>5,137,619</b>
<b>Capital contable</b>			
<b>Participación Controladora</b>			
Capital social	5,935,688	5,932,629	5,903,527
Prima en suscripción de acciones	0	0	0
Resultado de ejercicios anteriores	1,248,428	1,516,823	1,795,160
Otros Resultados Integrales	83,737	55,426	(50,814)
<b>Total de la Participación Controladora</b>	<b>7,267,853</b>	<b>7,504,878</b>	<b>7,647,873</b>
Participación no controladora	883,360	914,668	1,171,182
<b>Total del Capital Contable</b>	<b>8,151,213</b>	<b>8,419,546</b>	<b>8,819,055</b>
<b>Total</b>	<b>11,414,855</b>	<b>12,032,373</b>	<b>13,956,674</b>

<b>Información No IFRS</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>371,992</b>	<b>511,264</b>	<b>630,801</b>
(+) Depreciación y amortización	291,361	347,720	361,258
<b>EBITDA</b>	<b>663,353</b>	<b>858,983</b>	<b>992,059</b>
(+) Gastos por apertura de nuevos hoteles	18,195	19,894	8,776
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>681,548</b>	<b>878,877</b>	<b>1,000,835</b>

### 3.B) INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN

Las siguientes tablas contienen cierta información financiera seleccionada con respecto a los períodos indicados, que se deriva de los Estados Financieros Auditados los cuales están preparados de conformidad con las IFRS.

A continuación se desglosa el comportamiento de las ventas de los últimos 3 años para cada una de las unidades de negocio de la Sociedad:

<b>Ingresos por Segmento IFRS</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Ingresos por operación hotelera	1,927,943	2,357,937	2,694,866
Ingresos por administración de hoteles	109,823	150,511	192,636
<b>Total Ingresos</b>	<b>2,037,766</b>	<b>2,508,448</b>	<b>2,887,502</b>

La siguiente tabla muestra los ingresos de hoteles por región geográfica para los últimos 3 años:

<b>Ingresos por Región</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
México	1,976,633	2,351,495	2,642,834
Extranjero	61,133	156,953	244,667
<b>Total Ingresos</b>	<b>2,037,766</b>	<b>2,508,448</b>	<b>2,887,502</b>

### 3.C) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

La Sociedad y sus subsidiarias tienen contratados con varias instituciones de crédito tanto mexicanas como extranjeras, diversos préstamos bancarios a largo plazo denominados en pesos mexicanos, dólares y pesos chilenos. Al 31 de diciembre de 2018, los montos principales e intereses de estos préstamos bancarios incluyendo los intereses por pagar ascendían a un total de \$4,299.5 millones. Estos préstamos fueron obtenidos directamente por subsidiarias de la Sociedad individualmente para adquirir un interés o participación en un determinado hotel propio o en coinversión. Las obligaciones financieras de cada subsidiaria están garantizadas, dependiendo del acreedor, por (i) una hipoteca civil e industrial; (ii) una hipoteca civil y una prenda sin transmisión de posesión; o (iii) un fideicomiso de garantía y una prenda sin transmisión de posesión, en cada caso afectando todos los bienes inmuebles de la subsidiaria aplicable. Generalmente en dichos financiamientos IHCE también actúa como obligada solidaria de las subsidiarias de la Sociedad.

De conformidad con los términos de los créditos contratados por las subsidiarias de la Sociedad, dichas subsidiarias deben cumplir con varias obligaciones financieras y de otros tipos, los términos de las cuales pueden limitar la capacidad de las subsidiarias para (i) realizar operaciones con afiliadas; (ii) adquirir obligaciones de financiamiento adicionales; (iii) gravar sus activos; (iv) celebrar fusiones o escisiones sin la previa aprobación del acreedor aplicable; o (v) ser garante u obligado solidario por cualquier obligación derivada de un financiamiento, entre otros requisitos y limitaciones. Estos créditos pueden incluir obligaciones financieras tales como índices de apalancamiento (calculados dividiendo el total de los pasivos entre el total del capital), índices de cobertura de tasas de interés (calculados dividiendo la utilidad bruta de operación más depreciación entre el interés neto) e índices de cobertura de deuda (calculados dividiendo la utilidad bruta de operación más depreciación entre la porción actual de deuda a largo plazo más el interés pagado). Asimismo, los términos de algunas de esas obligaciones financieras restringen la habilidad de las subsidiarias de la Sociedad para distribuir dividendos. Dichas obligaciones (i) crean una prohibición para la repartición de dividendos por parte de las subsidiarias; (ii) permiten distribuir dividendos siempre y cuando la subsidiaria y el obligado solidario aplicables cumplan con sus obligaciones financieras o de otros tipos; o (iii) requieren el consentimiento previo del acreedor para el reparto de dividendos. A la fecha del presente Reporte Anual, la Sociedad estaba en cumplimiento (o recibió dispensas sobre) todas sus obligaciones contenidas en estos contratos de crédito.

<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Préstamo con BBVA por \$28,762, a tasa TIIE (28 días) más 2%, con expiración en 2020. (iii)	4,706	7,770
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIIE (28) más 1.80%, con expiración en 2023. (i)	29,980	33,002
Préstamo con Scotiabank Inverlat por \$60,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2024. (i)	52,281	57,084
Préstamo con BANCOMEXT hasta por \$28,601, a tasa TIIE (90 días) más 2.25%, con expiración en 2020. (i)	8,425	12,425
Préstamo con Scotiabank por \$72,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2015. Con fecha 13 de abril 2016 mediante convenio modificario se aumenta tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2024. (i)	65,818	70,262
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,332, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	1,891	1,844
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.80% con expiración en 2022. (i)	27,901	31,032
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	8,500	15,550
Préstamo con Scotiabank por \$28,880, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2021. (i)	10,643	12,662
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,133, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	16,950	21,694
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,925, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	14,700	22,281
Préstamo con Corp Banca por PCh 1,070,364,537 en 2017 y 2016, a tasa fija de 6.96%, con expiración en 2019. (iv)	22,722	25,763
Préstamo con Corp Banca por PCh 1,023,889,653 y PCh 950,357,926, en 2017 y 2016, respectivamente; a tasa fija de 6.96 %, con expiración en 2019. (iv)	21,736	24,644
Préstamo con Corp Banca por PCh 570,265,788 y PCh 529,311,540 en 2017 y 2016, respectivamente; a tasa fija de 6.96%, con expiración en 2019. (iv)	12,106	13,726
Préstamo con Corp Banca por PCh 788,803,538 y PCh 734,064,826 en 2017 y 2016, respectivamente; a tasa fija de 6.96%, con expiración en 2019. (iv)	16,745	18,986
Préstamo con Corp Banca en Unidad de Fomento 17,126 a tasa fija de 4.98%, con expiración en 2031. (iv) y (vi)	132,686	156,855
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,534, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	23,859	26,908
Préstamo con BANCOMEXT por \$28,340, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	19,203	22,507
Préstamo con BANCOMEXT por \$27,353, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	21,824	22,392
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,690 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	22,116	24,878
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,954 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	22,386	25,879
Préstamo con BANCOMEXT por \$32,625 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	23,654	27,357
Préstamo con SABADELL por \$55,250 a tasa TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)	51,954	53,271
Préstamo con SABADELL por \$79,218, a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2025. (i)	67,182	69,234
Préstamos con BANCOMEXT por \$38,000, a tasa fija TIIE 91 + 2.15% con expiración en 2023. (i)	36,938	37,579
Préstamo con Scotiabank por \$39,000, a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2023. (i)	32,363	35,466
Préstamo con Scotiabank por \$51,000, a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)	49,547	50,358
Préstamo con BANCOMEXT por \$48,000, a tasa fija TIIE 91 + 2.15%, con expiración en 2027. (i)	46,499	47,902
Préstamo con SABADELL por \$150,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2027. (i)	148,110	147,475

Préstamo con Inbursa por \$350,000 a tasa TIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2019. (i)	348,332	20,874
Préstamo con BANCOMEXT por \$65,000, a tasa fija TIIE 91 + 2.15%, con expiración en 2027. (i)	64,711	64,574
Préstamo con Scotiabank por \$959,638, a tasa fija TIIE 28 + 1.75%, con expiración en 2022. (i)	875,284	948,065
Préstamo con Scotiabank por \$240,362, a tasa fija TIIE 28 + 1.75%, con expiración en 2022. (i)	219,410	237,464
Préstamo con Scotiabank por \$24,000, a tasa TIIE (28 días) más 1,8%, con expiración en 2024. (i)	22,605	0
Préstamo con BBVA Bancomer por \$800,000, a tasa TIIE (28 días) más 2,15%, con expiración en 2023. (i)	788,392	0
Préstamo con ICBC por \$400,000, a tasa TIIE (28 días) más 2,20%, con expiración en 2023. (i)	379,635	0
Préstamo con Banorte por \$81,000, tasa TIIE (28 días) más 1,9%, con expiración en 2033. (ii)	79,329	0
Préstamo con BBVA Bancomer por \$230,000, a tasa TIIE (28 días) más 1,75%, con expiración en 2028. (ii)	224,877	0
Préstamo con Scotiabank por \$64,000, a tasa TIIE (28 días) más 1,65%, con expiración en 2020. (iv)	2,670	0
Préstamo con Scotiabank por \$71,000, a tasa TIIE (28 días) más 1,8%, con expiración en 2025. (i)	70,439	0
Préstamo con Banorte por \$125,049, tasa TIIE (28 días) más 1,9%, con expiración en 2033. (ii)	124,089	0
Préstamo con Scotiabank por \$68,000, a tasa TIIE (28 días) más 1,8%, con expiración en 2025. (i)	67,921	0
Intereses por pagar	18,430	13,748
Total	4,299,547	2,728,522

Para información detallada sobre los créditos de la Sociedad, favor de consultar la Nota 11. Préstamos Bancarios en los Estados Financieros Auditados 2018 que se anexan al final del presente Reporte Anual.

Esta sección resume los principales términos de ciertos contratos de crédito celebrados por la Sociedad, dicha descripción es sólo un resumen y no pretende describir todos los términos de los contratos de crédito que puedan ser importantes.

### **3.D) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN**

*Los posibles inversionistas deben leer los siguientes comentarios y análisis en conjunto con las secciones “Resumen de la información financiera consolidada y la información operativa” e “Información financiera consolidada e información operativa seleccionada”, así como con los Estados Financieros y las notas a los mismos que forman parte de este reporte anual.*

*Esta sección contiene declaraciones con respecto al futuro que reflejan los planes, las estimaciones y las opiniones de la Sociedad e involucran diversos riesgos, incertidumbre y suposiciones. Los resultados reales de la Sociedad podrían llegar a diferir sustancialmente de los descritos en dichas declaraciones o estimaciones a futuro. Los factores que podrían ocasionar o contribuir a las citadas diferencias incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa, los descritos a continuación y en el resto de este reporte anual, particularmente en la sección “Factores de riesgo” y en “Declaraciones a futuro”. Los posibles inversionistas deben evaluar cuidadosamente las siguientes explicaciones y la información contenida en la sección “Factores de riesgo”, antes de tomar la decisión de invertir en Acciones de la Sociedad.*

*En la presente sección, cualquier referencia que se haga a montos sin especificar de manera expresa el tipo de moneda, se entenderán referidos en pesos, moneda de curso legal en México.*

## **Resumen e información general**

Hoteles City Express considera que es la cadena de hoteles de servicio limitado líder y de mayor crecimiento en México en términos de número de hoteles, número de habitaciones, presencia geográfica, participación de mercado e ingresos. Hoteles City Express se especializa en ofrecer alojamiento de alta calidad, cómodo y seguro, a precios accesibles a través de una cadena de hoteles de servicios limitados orientados a los viajeros de negocios de origen principalmente nacional. La Sociedad desarrolla su operación a través de una plataforma de negocio integral de hospedaje que lleva a cabo el desarrollo, la adquisición selectiva, la administración y el otorgamiento de franquicias de hoteles en los segmentos económico y budget los cuales se encuentran principalmente en México. La Sociedad considera que su enfoque en los viajeros de negocios de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles, la distingue de sus principales competidores y le otorga una ventaja competitiva al permitirle especializarse en un mercado que, en su opinión, se encuentra altamente fragmentado y desatendido por las principales empresas hoteleras nacionales e internacionales. Hoteles City Express busca implementar las mejores prácticas internacionales en hotelería, en un modelo de negocio eficiente y flexible, permitiéndole ofrecer altos niveles de calidad y valor que la distinguen dentro de su nicho de mercado.

Desde la apertura de su primer hotel en 2003 y al cierre de diciembre de 2018, la Sociedad ha crecido, en número de cuartos, a una tasa anual compuesta del 25.1%, lo que equivale a la puesta en operación de un nuevo hotel cada 5.6 semanas en promedio. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad operaba 148 hoteles y 16,789 habitaciones, colocándola en México como la segunda cadena hotelera más grande, el segundo operador de hoteles y la mayor operadora de hoteles de servicios limitados en los segmentos económico y budget en términos de número de hoteles y habitaciones. Adicionalmente, Hoteles City Express es una de las cadenas hoteleras de mayor crecimiento en México.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, el 76.5% de los ingresos de la Sociedad fueron atribuibles a la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, en tanto que el 23.5% fue atribuible a la administración de hoteles propios, en coinversión y arrendados o pertenecientes a terceros, así como a actividades de franquicia y desarrollo de hoteles. Para mayor información consultar sección “Información Financiera por segmento” en el presente Reporte Anual.

Como resultado de la experiencia en desarrollo de nuevos hoteles y la trayectoria de crecimiento acelerado de la Sociedad, los hoteles de la Sociedad tienen una edad promedio de únicamente 6.4 años, siendo, en opinión de Hoteles City Express, uno de los portafolios hoteleros más modernos en la industria de servicios de alojamiento a nivel nacional. La Sociedad ha desarrollado su cadena de hoteles principalmente mediante la construcción de nuevas unidades hoteleras, diseñadas de acuerdo a sus estándares y especificaciones para mantener márgenes líderes en la industria a través de una estructura operativa eficiente. La especialización en el segmento y su modelo de negocios la distingue dentro de la industria hotelera nacional y le permite que sus hoteles alcancen niveles de utilidad operativa positiva o de punto de equilibrio con tasas de ocupación promedio cercanas al 30% a la tarifa diaria promedio objetivo de la Sociedad.

A diciembre de 2018, 142 de los 148 hoteles operados por la Sociedad se ubican en México, un hotel está ubicado en Costa Rica, otro en Chile y cuatro más en Colombia. La Sociedad cuenta con amplia presencia geográfica a lo largo de México ya que al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad operaba en 30 de los 32 estados del País y tiene previsto continuar con su expansión a nivel

internacional, incursionando en mercados específicos de América Latina, particularmente en Colombia y Chile. Las 16,789 habitaciones operadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, están distribuidas en 5 marcas claramente definidas que atienden a los viajeros nacionales en el segmento económico y el segmento budget. *City Express*, la marca insignia de la Sociedad, está orientada principalmente a los profesionistas y a otros viajeros de negocios en el segmento de los hoteles económicos, que ofrece una tarifa promedio que varía de \$650 M.N. a \$1,650 M.N. *City Express Plus* que se apalanca de la marca insignia y se identifica por propiedades en localidades urbanas con acabados de mayor diseño, que ofrece una tarifa que varía de \$1,000 a \$2,900, *City Express Suites*, la marca de hoteles de estancia prolongada, está orientada a los mismos viajeros que *City Express*, ofrece habitaciones tipo departamento con mayor equipamiento, a un ADR ligeramente más alto que el de *City Express*, entre \$900 M.N. y \$2,300 M.N., pero con equipamiento que se considera típico dentro del segmento económico. *City Express Junior*, la opción de hospedaje más económica, ofrece servicios de hotel básicos a precios accesibles, pero altamente competitivos, a los viajeros de negocios en posiciones operativas, comerciales o administrativas de línea, a través de hoteles pertenecientes al segmento budget, cuya ADR varía de \$500 M.N. a \$1,100 M.N. *City Centro*, el último lanzamiento de marca de la Sociedad, es una extensión de la estandarización de *City Express* para propiedades ubicadas en centros de ciudad con fachadas y edificaciones coloniales pero diseño y acabados Premium, ofrece servicios de hospedaje a viajeros dentro del segmento económico del resto del portafolio de marcas en ubicaciones económicamente densas reflejo de la actividad comercial, de servicios y de turismo en las principales ciudades de México a un ADR de entre \$1,800 M.N. y \$3,000 M.N. Los hoteles de la Sociedad ofrecen una gama de servicios limitados pero esenciales para el viajero de negocios, incluyendo acceso inalámbrico a internet de alta velocidad, desayuno incluido en la tarifa, salas de juntas y centros de negocios y, en el caso de los hoteles *City Express*, *City Express Plus*, *City Express Suites* y *City Centro*, además centros de acondicionamiento físico.

La Sociedad considera que sus productos de hotelería satisfacen las necesidades de un amplio segmento del mercado de viajeros en el que existe un alto nivel de demanda y fuertes perspectivas de crecimiento. Según las estadísticas publicadas de 2018 por el World Travel and Tourism Council, la contribución al PIB Turístico de los viajeros de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles representa aproximadamente el 84% del total del PIB Turístico en México. Los hoteles de la Sociedad están específicamente diseñados para satisfacer las necesidades de estos viajeros. Hoteles City Express estima que éstos no han sido debidamente atendidos por las cadenas hoteleras nacionales e internacionales ni por los hoteles independientes en el país. La Sociedad considera que satisface a segmentos en los que existen fuertes prospectos de crecimiento debido a (i) la posibilidad que tiene de substituir fácilmente inventarios de habitaciones obsoletos en sus segmentos de operación; y (ii) la economía estable y con alto potencial que hay en México y otros mercados en Latinoamérica, las continuas inversiones en infraestructura tanto del gobierno como del sector privado, la fuerte base de consumidores en México, el incremento en las actividades de negocios por parte de los sectores de manufactura, exportador y energético, y la consolidación de una industria de hospedaje altamente fragmentada, entre otros factores. En México, como en otros mercados del mundo, la industria hotelera está impulsada en gran medida por los viajes de negocios y particularmente los generados por el mercado interno y la Sociedad considera que, gracias a su cobertura geográfica y amplio reconocimiento de marca, se ubica en una posición favorable para aprovechar el potencial de crecimiento del PIB nacional y, consecuentemente, de crecimiento en la demanda de viajes de negocios en el país.



## Principales indicadores del desempeño operativo de la Sociedad

La Sociedad utiliza diversa información operativa y de otra naturaleza para evaluar el desempeño de sus hoteles y de su negocio en general. Estos indicadores incluyen información financiera y otras medidas financieras que no están reconocidas por las NIIF, tales como el EBITDA Ajustado. Además, la Sociedad utiliza información de carácter no financiero, incluyendo resultados operativos, estadísticas y datos comparativos. La Sociedad utiliza esta información para medir el desempeño de hoteles individuales, de grupos de hoteles y/o de su negocio en términos generales (es decir, de su desempeño a nivel cadena o combinado). La Sociedad también utiliza estas estadísticas para evaluar los hoteles que integran su portafolio para determinar el porcentaje de sus ingresos por rentas aportados por cada hotel y el potencial de este último para generar un rendimiento total atractivo a largo plazo. La Sociedad tiene planeado continuar utilizando estos indicadores para evaluar sus proyectos en cuanto a nuevas inversiones, a la adquisición o venta de hoteles, a su participación en coinversiones y a la consolidación de sus participaciones minoritarias. Estos indicadores incluyen los siguientes:

- **Ingresos por operación hotelera.** Los ingresos de la Sociedad se derivan principalmente de la renta de habitaciones. Estos ingresos dependen ante todo de la capacidad de la Sociedad para sostener o incrementar sus índices de ocupación, su ADR, su RevPAR y su número de habitaciones disponibles para renta. Los ingresos por operación hotelera también se ven afectados por muchos factores que se encuentran fuera del control de la Sociedad, incluyendo la oferta y demanda de habitaciones de hotel en los mercados donde opera, la competencia y el entorno macroeconómico. Véase la sección “Factores de riesgo - Riesgos relacionados con el negocio de la Sociedad - La Sociedad está expuesta a diversos riesgos operativos y de negocios que son característicos de la industria hotelera en general”. Los cambios desfavorables en estos factores podrían afectar en forma adversa la demanda y los precios, así como la capacidad de la Sociedad para seguir adelante con sus planes de expansión, lo que a su vez podría afectar sus ingresos por operación hotelera.
- **Costos y gastos de operación hotelera.** Muchos de los costos y gastos relacionados con la operación de los hoteles son relativamente fijos. En el supuesto de que la demanda de habitaciones disminuya y la Sociedad no logre reducir estos costos de manera significativa o con la suficiente rapidez, la consiguiente disminución de sus ingresos podría tener un efecto adverso en sus flujos de efectivo, márgenes y utilidad en términos netos. Este efecto puede resultar especialmente pronunciado durante los períodos de contracción económica o lento crecimiento económico. Por lo general, la desaceleración económica afecta los resultados de los hoteles propios, en coinversión y arrendados, en mayor medida que los resultados de los hoteles administrados y otorgados en franquicia, debido a los costos fijos relacionados con la operación de un hotel propio, en coinversión o arrendado. La eficacia de las medidas de recorte de costos es limitada debido a que, por naturaleza, el negocio de la Sociedad conlleva costos fijos. En consecuencia, la Sociedad podría verse en la imposibilidad de contrarrestar la disminución de sus ingresos con el recorte de sus costos.
- **Índice de Ocupación.** El Índice de Ocupación representa el número total de habitaciones de hotel rentadas durante un determinado período, dividido entre el número total de habitaciones disponibles para renta durante dicho periodo. El Índice de Ocupación mide el nivel de utilización de la capacidad disponible de los hoteles de la Sociedad. La administración de la Sociedad se basa en el Índice de Ocupación para medir el nivel de demanda en un determinado hotel o grupo de hoteles durante un período específico. El Índice de Ocupación también ayuda a la Sociedad a determinar los niveles de ADR que puede establecer con base en el aumento o la disminución de la demanda. El crecimiento del Índice de Ocupación de un hotel conduciría a un incremento en los ingresos por operación hotelera y los costos variables de operación hotelera (incluyendo los costos de limpieza, la energía, el agua y los servicios ofrecidos en las habitaciones).

- **ADR.** La tarifa diaria promedio (*average daily rate*), o ADR por sus siglas en inglés, representa el total de ingresos por renta de habitaciones, dividido entre el número de habitaciones rentadas durante un determinado período. La ADR mide el precio promedio de renta por habitación obtenido por un hotel; y tiende a proporcionar información útil con respecto al entorno de los precios y el perfil de los huéspedes de un determinado hotel o grupo de hoteles. La ADR es una herramienta de medición del desempeño utilizada comúnmente en la industria. La Sociedad utiliza la ADR para evaluar los niveles de precios que puede obtener según el tipo de huésped, ya que típicamente los cambios en la ADR tienen un mayor impacto en los márgenes y la utilidad puesto que no tienen un efecto sustancial en los costos variables.
- **RevPAR.** El ingreso por habitación disponible (*revenue per available room*), o RevPAR por sus siglas en inglés, es el producto de la multiplicación de la ADR por el Índice de Ocupación. El RevPAR es otro indicador del desempeño que se utiliza comúnmente en la industria para identificar las tendencias de los ingresos por renta de habitaciones, así como para evaluar el desempeño de los hoteles de acuerdo a su grupo y segmento. Los cambios en el RevPAR que se deben principalmente a las variaciones del Índice de Ocupación, tienen implicaciones distintas por lo que respecta a los niveles totales de ingresos y al aumento de la utilidad, que los cambios imputables principalmente a la ADR por habitación. Esto se debe al hecho de que el incremento en la ocupación usualmente resulta en un incremento en costos de operación variables, en tanto que los incrementos en las ADR por lo regular no resultan en un incremento en dichos costos.
- **Crecimiento en Hoteles establecidos.** En virtud de que la Sociedad es una empresa en rápido proceso de expansión, el crecimiento de los Hoteles establecidos le permite distinguir entre el crecimiento imputable a la apertura de nuevos hoteles y el crecimiento imputable a la mejoría de las operaciones de los Hoteles establecidos existentes. Por ejemplo, el crecimiento en ingresos de los Hoteles establecidos se refiere a la diferencia entre los ingresos generados por los Hoteles establecidos durante un determinado período y los ingresos generados por los mismos durante un período anterior idéntico. El crecimiento en ingresos de los Hoteles establecidos indica si los ingresos de la Sociedad están aumentando o disminuyendo a lo largo del tiempo con respecto a dichos hoteles. Si un determinado hotel no ha estado en operación durante el período completo de 36 meses anterior a la fecha de cierre del período relevante, sus ingresos se eliminan del cálculo de los ingresos imputables a los Hoteles establecidos.
- **Hoteles establecidos.** La Sociedad considera que sus hoteles en general han completado su proceso de crecimiento 36 meses después de su apertura, tras lo cual la Sociedad los considera Hoteles establecidos. En virtud de que un alto porcentaje de los hoteles de la Sociedad constituyen propiedades nuevas que aún se encuentran en la etapa de operación inicial, la evaluación de los principales indicadores del desempeño de los Hoteles establecidos permite comparar el desempeño operativo de la Sociedad con el de otras empresas pertenecientes a la industria hotelera que no están creciendo con la misma rapidez que la Sociedad.
- **EBITDA Ajustado.** El EBITDA es una medida utilizada por la Sociedad que, sin estar reconocida por las IFRS, se calcula con base en cifras reflejadas en los Estados Financieros. La Sociedad calcula su EBITDA Ajustado sumando sus gastos por depreciación y sus gastos no recurrentes relacionados con la apertura de hoteles nuevos, a su utilidad de operación. La Sociedad considera que el EBITDA Ajustado es una medida útil para comparar su desempeño con el de otras empresas dado su uso generalizado en la industria hotelera, además de que facilita la comparación adecuada de su desempeño consolidado durante distintos períodos al eliminar de sus resultados de operación el impacto de gastos específicos relacionados con la apertura de hoteles nuevos. La Sociedad considera que dichos gastos se seguirán generando por la apertura de cada nuevo hotel; sin embargo, una vez que un hotel ha sido abierto y se encuentra

en operación, dichos gastos dejarán de generarse. Por lo tanto, la Sociedad no considera que dichos gastos reflejen el desempeño de su segmento de operación hotelera en términos consolidados, por lo que la Sociedad los clasifica como gastos no recurrentes respecto de hoteles ya abiertos y por lo tanto no se incluyen en el cálculo del EBITDA Ajustado. Es posible que el método utilizado por la Sociedad para calcular su EBITDA Ajustado sea distinto al empleado por otros operadores de hoteles y no debe considerarse como una alternativa (i) de su utilidad total neta, para efectos de evaluar su desempeño operativo o; (ii) del flujo de efectivo generado por sus operaciones, para efectos de evaluar su liquidez. Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación—Reconciliación del EBITDA Ajustado”.

- **Resultados por Segmento y Combinados.** La Sociedad opera a través de dos segmentos de negocios: operación de hoteles y honorarios por administración de hoteles. Cada uno de estos segmentos operativos incluye actividades por las que puede obtener ingresos y devengar gastos (incluyendo ingresos y gastos derivados de operaciones entre subsidiarias). No obstante que de conformidad a las IFRS las transacciones y operaciones entre subsidiarias se eliminan y los Estados Financieros de la Sociedad presentan sus resultados consolidados conforme a dichas eliminaciones, la administración de la Sociedad evalúa sus resultados operativos y desempeño financiero y asigna los recursos de la misma conforme a un esquema individualizado de segmentos y conforme a un esquema combinado de segmentos en los que no elimina las operaciones intercompañías. Las principales operaciones entre subsidiarias que se eliminan del reporte en relación con la consolidación de la información financiera de la Sociedad por segmento conforme a las IFRS son las cuotas por administración que ingresan al segmento de honorarios por administración hotelera por parte del segmento de operación hotelera. La Sociedad considera que esa información es relevante porque muestra los resultados y mejoras para cada segmento individual en el que opera su negocio la Sociedad sin el efecto de la contabilidad consolidada. El análisis del desempeño por segmento de negocios permite a la Sociedad una consideración adecuada de los resultados de su negocio principal y mejoras en sus operaciones. Para mayor información, ver Nota 26 de los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018.

### **Factores que afectan los resultados de operación de la Sociedad**

**Entorno macroeconómico.** La Sociedad realiza prácticamente todas sus operaciones en México y genera prácticamente todos sus ingresos a través de dichas operaciones. Por tanto, los resultados de operación y el desempeño financiero de la Sociedad dependen de la demanda de los productos de alojamiento ofrecidos por la misma, que guarda una estrecha relación con la situación general de la economía nacional y es sensible a los niveles de gastos discrecionales y de negocios en el país. Aunque la industria hotelera en México se ha visto beneficiada por el importante crecimiento de la economía nacional en las últimas 2 décadas, la crisis financiera y la desaceleración económica de 2008 y 2009 afectaron negativamente la confianza del sector empresarial y de los consumidores y contribuyeron a la desaceleración de la mayoría de las industrias, especialmente, la industria hotelera. Según datos del INEGI, en 2013 se presentó una disminución en la tasa de crecimiento en la economía alcanzando un 1.1%, en 2014 así mismo, la economía continuó mostrando signos de fragilidad alcanzando un crecimiento de 2.1%. En 2015 el crecimiento del PIB fue de 2.5% impulsado en gran medida por los sectores manufacturero, industrial y de construcción. Durante 2016 el PIB de México creció 2.3% impulsado en gran medida por el consumo privado, exportaciones y mayor inversión que se reflejó en derrama económica en la zona centro del país. Así mismo, en 2017 el PIB de México creció 2.1% impulsado en gran medida por el consumo y las exportaciones. El crecimiento de la economía en 2018 fue de 2% impulsado por una masa salarial creciente, incremento real del salario mínimo, exportaciones con crecimiento a doble dígito y una dinámica de consumo favorable.

Las políticas gubernamentales con respecto a la inflación o las tasas de interés también pueden afectar los costos y gastos de la Sociedad, que podría verse en la imposibilidad de trasladar a sus huéspedes los aumentos de sus costos durante el mismo período. Además, existen otros factores macroeconómicos en México y, a medida que la Sociedad crezca de manera selectiva en el extranjero, en otros mercados, que se encuentran fuera del control de la Sociedad y que también pueden afectar sus resultados de operación y/o la oferta y demanda de habitaciones de hotel en sus mercados. Por ejemplo, cualquier reincidencia prolongada de enfermedades contagiosas, inestabilidad social o desastres naturales de gran magnitud, puede tener un impacto adverso en la demanda de alojamiento. Véase la sección “Factores de riesgo - Riesgos relacionados con el negocio de la Sociedad—La Sociedad está expuesta a diversos riesgos operativos y de negocios que son característicos de la industria hotelera en general”. Los cambios adversos en estos factores podrían afectar negativamente la demanda de habitaciones de hotel, los precios de las mismas y la capacidad de la Sociedad para seguir adelante con sus planes de expansión, lo que a su vez podría afectar sus ingresos por operación hotelera.

**Rápido crecimiento.** La Sociedad es una empresa en rápido crecimiento. Al 31 de diciembre de 2018, la fecha de apertura del 28.4% de sus hoteles se había realizado dentro del período de los 3 años previos. Por lo general, la operación de un hotel atraviesa por distintas etapas, incluyendo la de construcción, apertura, estabilización en cuanto a sus tasas de ocupación y ADR y subsecuentemente madurez tras dichos periodos.

La siguiente tabla muestra el número total de propiedades que se encontraban ubicadas en las etapas de apertura, crecimiento y de Hoteles establecidos a las fechas indicadas.

Inventario de Hoteles	Al 31 de diciembre de		
	2016	2017	2018
Hoteles abiertos durante el periodo	17	12	13
Hoteles en etapa de crecimiento	41	39	42
Hoteles Establecidos	82	96	106
Total de Hoteles en Operación	123	135	148

Desde el comienzo de la obra hasta su apertura, fase que normalmente abarca un período de entre 6 y 18 meses, los hoteles de la Sociedad incurren en gastos no recurrentes por apertura de entre \$12,000 M.N. y \$15,500 M.N. por cada nueva habitación instalada. Durante los primeros meses de la etapa de estabilización en cuanto a sus Índices de Ocupación y ADR, que comienza en la fecha de apertura del hotel, el Índice de Ocupación es relativamente bajo y los ingresos generados por el hotel pueden resultar insuficientes para cubrir sus gastos de operación, que por su propia naturaleza son de carácter relativamente fijo. A pesar de que la Sociedad incurre en pérdidas operativas durante las primeras etapas de operación de sus hoteles, éstos comienzan a reportar utilidades operativas al alcanzar un Índice de Ocupación de entre el 30% y el 32% a la ADR proyectada. Los gastos por apertura incurridos en tanto las propiedades inician operaciones y la escasa utilidad de las mismas durante su etapa de desarrollo en cuanto a sus Índices de Ocupación y ADR, pueden tener un impacto negativo en el desempeño financiero de la Sociedad. En virtud de que la Sociedad ha venido creciendo a través de la apertura de nuevos hoteles, al 31 de diciembre de 2018, tenía 42 hoteles en la etapa de estabilización en cuanto a sus Índices de Ocupación y ADR. Este fenómeno se ve reflejado en el rápido crecimiento de sus ingresos y costos consolidados de un año a otro, afectando la comparabilidad de sus resultados. Aunque la Sociedad tiene planeado continuar ampliando su portafolio hotelero, prevé que su porcentaje de Hoteles establecidos aumentará con el transcurso del tiempo, lo que considera tendrá un efecto positivo en sus resultados de operación.

## Mezcla de esquemas de operación

La mezcla de esquemas de operación de la cadena hotelera de la Sociedad, que incluye hoteles propios, hoteles en coinversión, hoteles arrendados, hoteles administrados y hoteles bajo el esquema de franquicia, afecta sus resultados de operación por un determinado período. Los hoteles propios y los hoteles en coinversión han aportado y continuarán aportando el mayor porcentaje de los ingresos de la Sociedad conforme se desarrolle la actual estrategia de negocios de la Sociedad. Dentro de estos esquemas de propiedad, mientras que cada hotel incurre en ciertos costos de desarrollo y apertura inmediatos, la Sociedad espera que los mismos generen un mayor porcentaje de ingresos y utilidades al alcanzar la etapa de estabilización de sus operaciones. La Sociedad no cuenta ni tiene planeado adquirir participaciones en el capital de hoteles cuya operación o administración no esté o no vaya a estar a su cargo. La Sociedad opera sus hoteles arrendados y obtiene utilidades de los mismos como si fuese su dueño. De conformidad con los contratos de arrendamiento, la Sociedad paga una renta fija al propietario del hotel y, en algunos casos, este último recibe una parte de los beneficios derivados del desempeño del hotel bajo la forma de pagos variables. Por otro lado, de conformidad con los contratos de administración y franquicia, todas las inversiones en activos y los gastos por apertura y operación hotelera corren por cuenta del propietario o franquiciatario del hotel. Por tanto, el esquema de administración permite que la Sociedad amplíe rápidamente su red sin incurrir en inversiones en activos o gastos de carácter significativo.

La siguiente tabla muestra el número de hoteles y habitaciones de la Sociedad de acuerdo a su esquema de operación durante los períodos indicados.

Esquema de Inversión	Cuartos	Hoteles	% Cuartos	% Hoteles
Propio	6,689	57	40%	39%
Coinversión	4,565	39	27%	26%
Arrendamiento	1,452	14	9%	9%
Administración	3,368	31	20%	21%
Franquicia	715	7	4%	5%
<b>Total</b>	<b>16,789</b>	<b>148</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

La Sociedad tiene la intención de incrementar el número de hoteles administrados comprendido en la cadena hotelera y realiza esfuerzos continuos para diversificar sus fuentes de ingresos mediante el uso de distintos esquemas de propiedad.

## Reconciliación de EBITDA Ajustado

El EBITDA Ajustado es una partida utilizada por la Sociedad que, sin estar reconocida por las IFRS, se calcula con base en cifras reflejadas en los estados financieros. La Sociedad calcula su EBITDA Ajustado sumando sus gastos por depreciación y amortización, y sus gastos, considerados no recurrentes respecto de hoteles ya en operación, por apertura de hoteles nuevos, a su utilidad de operación según las IFRS. Es posible que el método utilizado por la Sociedad para calcular su EBITDA ajustado sea distinto al empleado por otros operadores de hoteles y no debe considerarse como una alternativa (i) frente a su utilidad neta, para efectos de evaluar su desempeño operativo; o (ii) frente al flujo de efectivo generado por sus operaciones, para efectos de evaluar su liquidez.

La siguiente tabla contiene una reconciliación de la utilidad consolidada de operación de la Sociedad, calculada de conformidad con las NIIF, y el EBITDA Ajustado por cada uno de los períodos indicados.

<b>Información No IFRS</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>371,992</b>	<b>511,264</b>	<b>630,801</b>
(+) Depreciación y amortización	291,361	347,720	361,258
<b>EBITDA</b>	<b>663,353</b>	<b>858,983</b>	<b>992,059</b>
(+) Gastos por apertura de nuevos hoteles	18,195	19,894	8,776
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>681,548</b>	<b>878,877</b>	<b>1,000,835</b>

### **Resultados de operación por línea de negocios**

La Sociedad evalúa periódicamente sus resultados de operación y su desempeño financiero, asignando recursos a 2 segmentos o líneas de negocios: operación y administración hotelera. Cada uno de estos segmentos incluye actividades en razón de las cuales la Sociedad puede generar ingresos e incurrir gastos (incluyendo ingresos y gastos relacionados con la celebración de operaciones intercompañías).

**Operación hotelera.** Los ingresos por operaciones hoteleras provienen principalmente de la renta de habitaciones e incluyen los ingresos generados por los hoteles propios, los hoteles en coinversión en los que la Sociedad tiene una participación de cuando menos el 50%, y los hoteles arrendados. En virtud de que la Sociedad está enfocada en el segmento de servicios limitados de alojamiento, aproximadamente el 95% del total de sus ingresos por operación hotelera provienen principalmente de la renta de habitaciones, mientras que el 5% restante se deriva de la venta de alimentos y bebidas, la prestación de servicios a sus huéspedes y otros servicios. Los costos de operación hotelera están integrados por los costos y gastos directamente imputables a la operación de los hoteles, incluyendo los gastos de habitaciones, las nóminas, los gastos de promoción y ventas, los gastos de energía y agua, los gastos de mantenimiento, los gastos de predial y los gastos de seguro de daños.

**Administración hotelera.** La Sociedad genera ingresos principalmente por los honorarios que cobra por la administración de sus hoteles propios, en coinversión, arrendados y administrados y por los honorarios que cobra a los hoteles en franquicia. La Sociedad genera ingresos por el desempeño de servicios de desarrollo de hoteles que presta a hoteles de su propiedad, que son operaciones entre subsidiarias, así como hoteles de terceros, que no se eliminan para efectos del análisis de la información por segmentos, conforme lo descrito anteriormente. Los gastos de administración y ventas de la oficina central son imputables al segmento de administración e incluyen los gastos corporativos relacionados con la administración de los hoteles en términos consolidados. Los principales gastos en esta categoría incluyen los salarios, los gastos administrativos, la central de reservaciones, los gastos de publicidad, la renta de las oficinas centrales, los honorarios legales y los pagos de salarios al personal operativo y de las oficinas de ventas y promoción, los equipos de desarrollo y supervisión, y el personal de las áreas administrativa, contable, legal, de finanzas corporativas, de recursos humanos y de tecnología y comunicación, así como la oficina del equipo directivo.

La Sociedad tiene celebrados contratos de administración a largo plazo con la totalidad de los hoteles de la cadena, salvo por los hoteles en los que ha otorgado una franquicia, incluyendo con sus propios hoteles, así como con sus hoteles en coinversión, arrendados y administrados. Como

resultado de lo anterior, recibe honorarios por administración y otras comisiones de parte de dichos hoteles. Los honorarios y comisiones provenientes de los hoteles propios, los hoteles en coinversión y los hoteles arrendados se pagan a la Sociedad en términos sustancialmente iguales a los de los honorarios por administración recibidos de terceros independientes. Sin embargo, y de conformidad con las normas IFRS y con el criterio establecido en el IAS 27—*Estados Financieros Consolidados e Individuales*, las tarifas cobradas por la administración de los hoteles propios, los hoteles en coinversión y los hoteles arrendados que son contabilizados como ingresos en nuestro segmento de administración, se eliminan tanto como ingresos de nuestro segmento de administración hotelera así como gastos de nuestro segmento de operación hotelera, mientras que los gastos y costos de nuestro segmento de administración hotelera no se eliminan. Estos pagos eliminados representan aproximadamente el 76.7% del total de ingresos por administración hotelera. La información del desempeño financiero de cada segmento incluye información proporcionada en una base “bruta”, previa a la eliminación de la administración hotelera pagada por el segmento de operación hotelera (de los hoteles consolidados por la Sociedad) al segmento de administración hotelera.

Para información detallada sobre los resultados por segmento favor de consultar la Nota 26. Segmentos de los Estados Financieros Auditados 2018 que se anexan al final del presente Reporte Anual. Las tablas plasmadas en dicha nota muestran los resultados financieros de cada segmento tal como se presenta a la administración para la evaluación y medición del desempeño, así como para la asignación de recursos. Los resultados de cada segmento son presentados en una base “bruta”, con una columna separada presentando las eliminaciones relevantes para llegar a las cantidades consolidadas que son reportadas en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales incluidos en los Estados Financieros de la Sociedad. La Sociedad considera esta información como relevante ya que muestra los resultados y mejoras de sus actividades de negocios sin la consideración de las normas de consolidación. El análisis de desempeño por segmento de negocios le permite a la Sociedad considerar adecuadamente sus resultados fundamentales de negocios y mejoras en sus operaciones.

## **Resultados históricos de operación**

La siguiente información se presenta en términos consolidados y combinados por segmento de negocios. De conformidad con las IFRS, las operaciones intercompañías, tales como los honorarios por administración reportados como gastos incurridos por los hoteles propios, los hoteles en coinversión y los hoteles arrendados, que se contabilizan como ingresos en el segmento de administración hotelera, se eliminan como ingresos del segmento administración y como gastos del segmento de operación hotelera, en tanto que los costos y gastos por administración no se eliminan. La información financiera referida individualmente a cifras de segmentos de negocios es anterior a la eliminación de transacciones y operaciones entre subsidiarias (o intercompañías). Las cifras relativas a información financiera consolidada son posteriores a la eliminación de las operaciones entre subsidiarias.

### **i) Resultados de Operación**

#### ***Comparación de los resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, frente al año que terminó el 31 de diciembre de 2017.***

*Ingresos, costos y gastos.* El total de ingresos consolidados se incrementó en 15.1%, al pasar de \$2,508.4 millones en 2017 a \$2,887.5 millones en 2018. Los costos y gastos consolidados por operación hotelera por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, ascendieron a \$1,428.7 millones, lo que representó un incremento del 16.9% con respecto a los \$1,222.2 millones reportados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. Este incremento se debió principalmente al aumento del número de hoteles en operación. Los costos que sufrieron el mayor porcentaje de aumento incluyeron; (i) los gastos de sueldos y relativos, que se incrementaron en 23.5%, al pasar de \$196.7 millones en el 2017 a \$242.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017;

(ii) los gastos corporativos que se incrementaron en 24.8% pasando de \$39.4 millones en 2017 a \$49.2 millones en 2018; y (iii) los gastos de mantenimiento, que se incrementaron en 13.1%, al pasar de \$118 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, a \$133.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.

El total de ingresos combinados de ambos segmentos (antes de eliminación entre los segmentos) se incrementó en 16.2%, al pasar de \$3,030.4 millones en 2017 a \$3,522.8 millones en 2018.

- *Operación hotelera.* Los ingresos del segmento de operación hotelera se incrementaron en 13.6%, al pasar de \$2,372.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, a \$2,694.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018. Este incremento se debió principalmente a un aumento del 9.8% en el número de habitaciones ocupadas derivado de la apertura de 13 hoteles durante el año y a un incremento del 4.8% en el ADR, que se ubicó en \$979 M.N. en el año. El RevPAR a nivel cadena se incrementó a \$586 M.N., equivalente a un crecimiento del 4.2% con respecto al año anterior. En 2018, la ocupación de los Hoteles establecidos alcanzó 62.3%, un decremento de 74 puntos base con respecto al 63% al cierre del 31 de diciembre de 2017, por su lado el ADR alcanzó \$959 M.N., un incremento del 5.3% durante el año. Finalmente, el RevPAR de los Hoteles establecidos se incrementó a \$597 M.N., equivalentes a un crecimiento del 4.1%.

Los costos y gastos por operación hotelera se incrementaron en 18%, al pasar de \$1,640.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, a \$1,935.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018. Este incremento se debió principalmente al crecimiento del volumen de habitaciones ocupadas a nivel cadena. Los otros costos y gastos por la apertura de hoteles disminuyeron en 55.9%, al pasar de \$19.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, a \$8.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018. Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación del segmento de operación hotelera se incrementó en 6.6%, al pasar de \$365.1 millones por el año 2017 a \$389.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.

- *Administración hotelera.* Los ingresos por administración de hoteles se incrementaron en 25.9%, al pasar de \$657.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, a \$827.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018. Este incremento se debió principalmente a la apertura de hoteles nuevos, que derivaron en un aumento del número de habitaciones en operación y, por lo tanto, en el número de habitaciones ocupadas. Los costos y gastos por administración se incrementaron en 14.7%, al pasar de \$511.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, a \$586.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018. Este incremento fue imputable principalmente al aumento de los gastos del segmento como resultado del mayor número de propiedades administradas durante el período, así como de los gastos relacionados con el crecimiento esperado de las operaciones en México y el extranjero.

*Gastos de administración y ventas.* Los gastos de administración y ventas se incrementaron en 12.4% al pasar de \$407.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, a \$457.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018. Este incremento se debió principalmente al crecimiento del segmento de operación hotelera, que requirió gastos adicionales tanto de administración como de ventas. A pesar de que el número de hoteles en operación durante el periodo aumentó, los gastos corporativos, expresados como porcentaje de los ingresos totales, se mantuvieron constantes, pasando del 16.2% durante el año 2017 a 15.9% durante el año 2018.

*Gastos por depreciación.* Como resultado de la continua expansión e inversión en nuevos hoteles, los gastos por depreciación se incrementaron en 3.9% al pasar de \$347.7 millones por el



año que terminó el 31 de diciembre de 2017, a \$361.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.

*Gastos por apertura de hoteles.* Los gastos no recurrentes por la apertura de hoteles nuevos disminuyeron en 55.9% al pasar de \$19.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, a \$8.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.

*Utilidad de operación.* La utilidad de operación de la Sociedad consolida la utilidad de los segmentos de operación hotelera y de administración, deduciendo los gastos administrativos y de ventas, los gastos por depreciación y los gastos no recurrentes por la apertura de hoteles nuevos. Por tanto, como resultado de lo anterior, la utilidad consolidada de operación se incrementó en 23.4% al pasar de \$511.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, a \$630.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.

*Costo financiero neto.* El costo financiero neto aumentó en 73.3% al pasar de \$170.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, a \$295.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018. El monto neto de intereses pagados y recibidos aumentó 87.9% al pasar de \$131.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, a \$246.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018. El resultado cambiario neto por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, representó una pérdida de \$48.3 millones, comparada con una pérdida de \$39 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. Lo anterior producto de la posición pasiva neta en moneda extranjera, la depreciación del peso contra el dólar y la volatilidad en el tipo de cambio durante 2018.

*Impuestos.* El gasto en impuestos a la utilidad ascendió a \$55.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, en comparación con \$54.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

*Utilidad consolidada.* Como resultado de los factores antes descritos, la utilidad consolidada del año disminuyó en 2.3%, al pasar de \$286.4 millones a \$279.7 millones. Por su lado, la utilidad integral consolidada del año disminuyó en 32.8%, al pasar de \$258.1 millones en 2017 a \$173.5 millones en 2018.

***Comparación de los resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, frente al año que terminó el 31 de diciembre de 2016.***

*Ingresos, costos y gastos.* El total de ingresos consolidados se incrementó en 23.1%, al pasar de \$2,037.8 millones en 2016 a \$2,508.4 millones en 2017. Los costos y gastos consolidados por operación hotelera por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, ascendieron a \$1,222.2 millones, lo que representó un incremento del 19.2% con respecto a los \$1,025.3 millones reportados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016. Este incremento se debió principalmente al aumento del número de hoteles en operación. Los costos que sufrieron el mayor porcentaje de aumento incluyeron; (i) los gastos de sueldos y relativos, que se incrementaron en 25.2%, al pasar de \$157.1 millones en el 2016 a \$196.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017; (ii) los gastos corporativos que se incrementaron en 24.8% pasando de \$31.5 millones en 2016 a \$39.4 millones en 2017; y (iii) los gastos de mantenimiento, que se incrementaron en 16.5%, al pasar de \$101.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$118 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

El total de ingresos combinados de ambos segmentos (antes de eliminación entre los segmentos) se incrementó en 22.9%, al pasar de \$2,465.1 millones en 2016 a \$3,030.4 millones en 2017.

- *Operación hotelera.* Los ingresos del segmento de operación hotelera se incrementaron en 22.3%, al pasar de \$1,940.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$2,372.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. Este incremento se debió principalmente a un aumento del 11.1% en el número de habitaciones ocupadas derivado de la apertura de 12 hoteles durante el año y a un incremento del 10.9% en el ADR, que se ubicó en \$934 M.N. en el año. El RevPAR a nivel cadena se incrementó a \$562 M.N., equivalente a un crecimiento del 8.3% con respecto al año anterior. En 2017, la ocupación de los Hoteles establecidos alcanzó 63%, un decremento de 375 puntos base con respecto al 66.8% al cierre del 31 de diciembre de 2016, por su lado el ADR alcanzó \$910 M.N., un incremento del 9.1% durante el año. Finalmente, el RevPAR de los Hoteles establecidos se incrementó a \$573 M.N., equivalentes a un crecimiento del 3%.

Los costos y gastos por operación hotelera se incrementaron en 18.9%, al pasar de \$1,379.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$1,640.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. Este incremento se debió principalmente al crecimiento del volumen de habitaciones ocupadas a nivel cadena. Los otros costos y gastos por la apertura de hoteles aumentaron en 9.3%, al pasar de \$18.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$19.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación del segmento de operación hotelera se incrementó en 45.3%, al pasar de \$251.2 millones por el año 2016 a \$365.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

- *Administración hotelera.* Los ingresos por administración de hoteles se incrementaron en 25.4%, al pasar de \$524.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$657.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. Este incremento se debió principalmente a la apertura de hoteles nuevos, que derivaron en un aumento del número de habitaciones en operación y, por lo tanto, en el número de habitaciones ocupadas. Los costos y gastos por administración se incrementaron en 26.7%, al pasar de \$403.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$511.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. Este incremento fue imputable principalmente al aumento de los gastos del segmento como resultado del mayor número de propiedades administradas durante el período, así como de los gastos relacionados con el crecimiento esperado de las operaciones en México y el extranjero.

*Gastos de administración y ventas.* Los gastos de administración y ventas se incrementaron en 23.1% al pasar de \$330.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$407.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. Este incremento se debió principalmente al crecimiento del segmento de operación hotelera, que requirió gastos adicionales tanto de administración como de ventas. A pesar de que el número de hoteles en operación durante el periodo aumentó, los gastos corporativos, expresados como porcentaje de los ingresos totales, se mantuvieron constantes, pasando del 16.2% durante el año 2016 a 16.2% durante el año 2017.

*Gastos por depreciación.* Como resultado de la continua expansión e inversión en nuevos hoteles, los gastos por depreciación se incrementaron en 19.3% al pasar de \$291.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$347.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

*Gastos por apertura de hoteles.* Los gastos no recurrentes por la apertura de hoteles nuevos incrementaron en 9.3% al pasar de \$18.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$19.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

*Utilidad de operación.* La utilidad de operación de la Sociedad consolida la utilidad de los segmentos de operación hotelera y de administración, deduciendo los gastos administrativos y de ventas, los gastos por depreciación y los gastos no recurrentes por la apertura de hoteles nuevos. Por tanto, como resultado de lo anterior, la utilidad consolidada de operación se incrementó en 37.4% al pasar de \$372 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$511.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

*Costo financiero neto.* El costo financiero neto aumentó en 244.6% al pasar de \$49.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$170.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. El monto neto de intereses pagados y recibidos aumentó 64.6% al pasar de \$79.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$131.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. El resultado cambiario neto por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, representó una pérdida de \$39 millones, comparada con una ganancia de \$30.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016. Lo anterior producto de la posición pasiva neta en moneda extranjera, la depreciación del peso contra el dólar y la volatilidad en el tipo de cambio durante 2017.

*Impuestos.* El gasto en impuestos a la utilidad ascendió a \$54.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, en comparación con \$58.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016. Esta disminución se debió a eficiencias generadas por la optimización de la estructura corporativa.

*Utilidad consolidada.* Como resultado de los factores antes descritos, la utilidad consolidada del año se incrementó en 8.3%, al pasar de \$264.5 millones a \$286.4 millones. Por su lado, la utilidad integral consolidada del año disminuyó en 40.1%, al pasar de \$430.7 millones en 2016 a \$258.1 millones en 2017.

## **ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital**

El efectivo disminuyó 7.4% al cierre del cuarto trimestre de 2018, en comparación con el cierre de diciembre de 2017. Lo anterior se debió fundamentalmente a la utilización de los recursos para el desarrollo de nuevos hoteles.

La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar incrementó en 57.7%, en comparación con el cierre de diciembre de 2017, que resultó principalmente de las disposiciones programadas de las líneas contratadas para el desarrollo de nuevas propiedades. La deuda financiera sin incluir los intereses por pagar ascendió a \$4,281.1 millones, de los cuales \$461.2 millones tenían vencimiento en los próximos 12 meses y \$206 millones se encuentran denominados en moneda extranjera. En algunos de los créditos que tiene contratados la Sociedad se incluyen algunas causas de vencimiento anticipado de los mismos, entre los que se encuentran: (i) incumplimiento en el pago de principal o intereses, (ii) pago cruzado y aceleración cruzada con créditos relacionados, (iii) incumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer, (iv) declaración o solicitud de quiebra, liquidación o concurso mercantil, (v) entrega de información significativa falsa o incorrecta y (vi) cambios de control en la Sociedad.

La Sociedad cuenta con fuentes internas y externas de liquidez para fundear su crecimiento. Por el lado interno, la Sociedad cuenta una generación orgánica a través de su flujo de operación que de acuerdo a los últimos estimados de la inversión en activos fijos por año le permitiría abrir entre 8 y 12 hoteles bajo los esquemas de 100% propiedad de la Sociedad y coinversiones por año. Por el lado externo la Sociedad cuenta con relaciones bancarias sólidas las cuales se demuestran en un ritmo de desembolso anual de entre \$500 y \$1,500 millones de financiamiento bancario. La compañía además cuenta con líneas comprometidas con instituciones bancarias por montos superiores a \$1,000 millones. Las subsidiarias de la Sociedad no cuentan con restricción alguna para el pago de

dividendos hacia la Sociedad en cumplimiento con sus obligaciones bancarias. Dicho lo anterior en casos específicos aunque algunas subsidiarias de la Sociedad cuentan con ciertas limitantes de pago de dividendos a la Sociedad derivado de financiamientos que tengan celebrados con instituciones bancarias, el único requerimiento para eliminar dichas limitantes es la autorización por escrito de la institución bancaria, la cual suele tomar no más de 10 días hábiles.

La Sociedad considera que sus políticas de la tesorería son conservadoras y sin ánimo de especulación, el efectivo e inversiones temporales de la Sociedad se denominan principalmente en pesos mexicanos y en algunos casos mantiene posiciones o inversiones temporales en moneda extranjera principalmente dólar americano. El órgano interno que determina las políticas de la tesorería es el Comité de Planeación y Finanzas. La política determina que las inversiones que se hagan deben de ser de renta fija, tanto gubernamentales como corporativas con grado de inversión. En su mayoría deben de ser en pesos mexicanos o dólares de acuerdo a la exposición de tipo de cambio pasiva que se tenga en determinado momento. No se puede invertir en instrumentos de renta variable ni tampoco en instrumentos derivados de forma especulativa.

Al 31 de diciembre de 2018, la deuda neta de la Sociedad fue de \$3,179 millones, en comparación con la registrada al cierre del 31 de diciembre de 2017, por \$1,524.2 millones. A continuación se presenta una tabla con el nivel de endeudamiento por los últimos 3 años:

<b>Nivel de Endeudamiento y Caja</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<i>Cifras en MXN Miles</i>			
Porción Circulante del Pasivo Bancario	181,551	129,070	479,616
Pasivo Bancario Largo Plazo	2,403,038	2,599,451	3,819,932
<b>Total de Endeudamiento</b>	<b>2,584,589</b>	<b>2,728,521</b>	<b>4,299,547</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>1,854,626</b>	<b>1,190,624</b>	<b>1,102,112</b>
<b>Endeudamiento Neto</b>	<b>729,963</b>	<b>1,537,897</b>	<b>3,197,435</b>

Para la Sociedad, dado su perfil de inversiones constante, las líneas de crédito disponibles y el requerimiento de financiamiento crediticio no cuenta con estacionalidad alguna. Típicamente la Sociedad contrata al nivel de sus subsidiarias créditos garantizados por hipotecas industriales o civiles con plazo de entre 8 y 12 años a tasa variable, amortizaciones crecientes y hasta 2 años de gracia. La compañía es especialmente enfática en negociar que su deuda no cuente con penas por prepago o refinanciamiento parcial o total.

Como es común en las obligaciones crediticias, el incumplimiento en el pago de principal o intereses es causal de vencimiento anticipado. La Sociedad busca acreditar cada uno de sus hoteles de forma individual por lo que no cuenta con obligaciones cruzadas. En cuanto a obligaciones de hacer y no hacer la Sociedad busca seguir las prácticas de mercado, las obligaciones de hacer y no hacer más comunes en los financiamientos que celebra la Sociedad son: actualización de valor de los activos por avalúo, la entrega de certificados de cumplimiento de obligaciones financieras, la renovación de pólizas de seguros que amparen los inmuebles, el no cambio de control, la no enajenación de activos, la entrega de información operativa y financiera de forma periódica, entre otras.

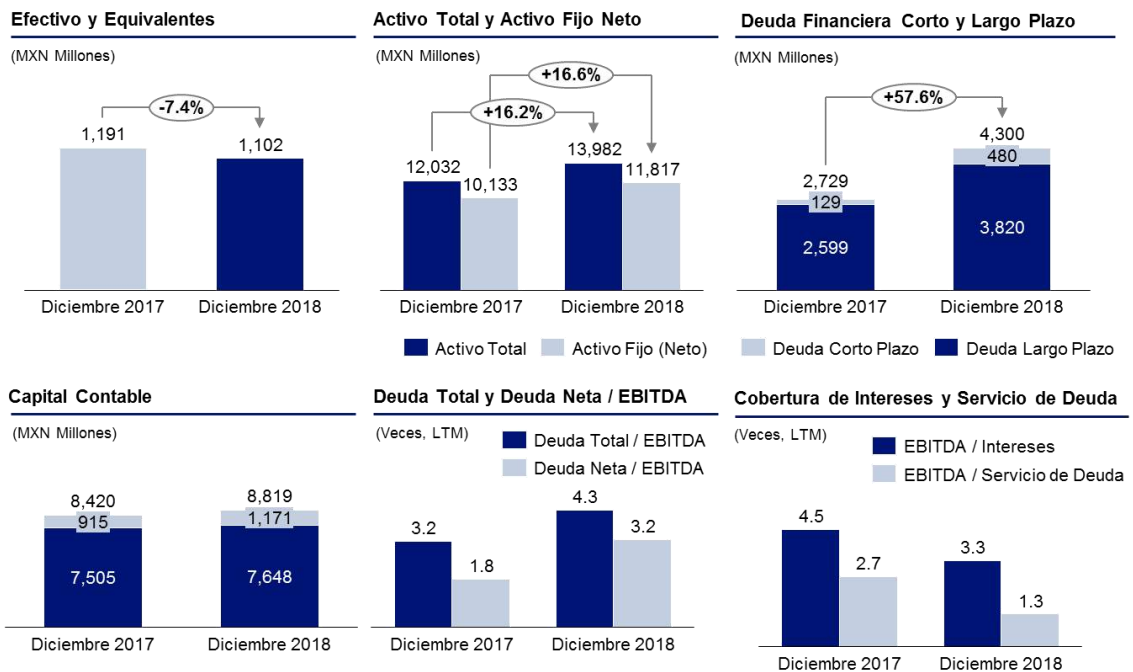
En cuanto al activo fijo neto, se registró un incremento de 16.6% respecto al cierre del 31 de diciembre de 2017, lo cual se explica por el desarrollo de nuevos hoteles, la adquisición de terrenos para nuevos proyectos hoteleros, así como las obras en proceso.

Durante 2018 se logró la apertura de 13 hoteles; lo anterior representa un incremento de 1,561 cuartos y, con ello, la suma total de 148 hoteles y 16,789 cuartos, un aumento de 10.3% en el número de cuartos, comparado con lo registrado al cierre de 2017.

La Sociedad se encuentra al corriente en el pago de sus créditos fiscales. A la fecha del presente reporte la Sociedad no presenta créditos o adeudos fiscales. Con base en su ritmo de inversión, la compañía mantiene en su balance impuestos por recuperar los cuales forman parte de su activo circulante, no obstante, lo anterior y de forma conservadora, la Sociedad no basa su operación o sus requerimientos de efectivo en el supuesto de que los impuestos por recuperar formen parte de su flujo orgánico.

Así mismo, al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no cuenta con capital comprometido ni existen transacciones no registradas en los estados financieros. Dicho lo anterior, con base en un plan de desarrollo que contempla la apertura de entre 15 a 20 hoteles por año, la Sociedad ha iniciado construcciones en algunos de sus proyectos con apertura en el año que transcurre. Aunque estas construcciones no representan obligaciones de capital comprometido, la Sociedad busca concluir su programa de desarrollo basado en el potencial de mercado de su producto. En caso de que dicho potencial se vea mermado o la Sociedad decida no continuar con dichas construcciones no existe limitación o compromiso alguno de terminación.

A continuación, se presenta un breve resumen gráfico del comportamiento de las principales variables del Balance General en los últimos 2 años.



Al cierre del 4T18, la Compañía contaba con \$1,102.1 millones en Efectivo y equivalentes, una disminución de 7.4% comparado con el cierre de diciembre de 2017 producto del aprovechamiento de recursos propios para el desarrollo como parte del objetivo de optimización del balance general y maximización del ROIC global de Hoteles City Express.

La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar aumentó 57.7% en comparación con el cierre de diciembre de 2017 y ascendió a \$4,281.1 millones, de los cuales \$461.2 millones tienen vencimiento en los próximos doce meses y \$206 millones se encuentran denominados en Moneda Extranjera. Durante el cuarto trimestre de 2018, la compañía realizó pagos de amortizaciones por \$265.5 millones y desembolsó \$844 millones en líneas bancarias. En caso de requerirlas, la compañía cuenta con líneas de crédito comprometidas por instituciones financieras y disponibles para desembolsar por alrededor de \$1,000 millones.

Al cierre del trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2018, la Compañía presentó Deuda Neta de \$3,179 millones, en comparación con la registrada al cierre del 31 de diciembre de 2017 por \$1,524.2 millones.

El efectivo disminuyó 35.8% al cierre de diciembre de 2017, en comparación con el cierre de diciembre de 2016. Lo anterior se debió fundamentalmente al desembolso de recursos para el proceso de desarrollo de nuevos hoteles.

La deuda con instituciones financieras neta de intereses incrementó 5.7% en comparación con el cierre de diciembre de 2016 y ascendió a \$2,714.8 millones, de los cuales \$129.1 millones tienen vencimiento en los próximos doce meses, \$157.7 millones se encuentran denominados en dólares americanos y \$240 millones en pesos chilenos. En el cuarto trimestre de 2017 se desembolsaron \$1,200 millones correspondientes a los proyectos en proceso de desarrollo y de conformidad con el plan de financiamiento de la Compañía.

Al cierre del trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2017, la Compañía presentó Deuda Neta de \$1,524.2 millones, en comparación con la registrada al cierre del 31 de diciembre de 2016 por \$714.5 millones.

Al cierre de 2018 la Sociedad no contó con transacciones relevantes no registradas en su balance general o en su estado de resultados. En este sentido, la Sociedad no identifica riesgo o evento futuro alguno derivado de su situación financiera o resultados con base en transacciones no registradas.

### **iii) Control interno**

Al igual que en años anteriores, en el 2018 el Comité de Auditoría fue responsable de (i) proporcionar al Consejo de Administración opiniones en relación con los lineamientos en materia de control interno, políticas contables, estados financieros y contratación de los auditores externos; (ii) evaluar el desempeño de los auditores externos y analizar los informes elaborados por los mismos; (iii) supervisar la preparación de los estados financieros; (iv) presentar al Consejo de Administración un informe relacionado con la eficacia de los sistemas de control interno; (v) auxiliar al Consejo de Administración en la preparación de sus informes anuales y el cumplimiento de sus obligaciones de entrega de información; (vi) investigar los incumplimientos relacionados con los lineamientos y políticas operativas y contables, o del sistema de control interno; (vii) comunicar al Consejo de Administración todas aquellas irregularidades de las que tenga conocimiento; (viii) convocar asambleas de accionistas; (ix) verificar que el director general implemente las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas y el Consejo de Administración; y (x) verificar la implementación de los mecanismos de control interno.

Con lo anterior la Sociedad considera que para el ejercicio 2018 mantuvo un adecuado control interno.

### 3.E) ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS

Al cierre de 2018 la Sociedad contaba con reservas contables sobre sus créditos, mismas que son exigibles por los contratos de créditos celebrados con las instituciones financieras acreedoras, de esta forma se contó con las siguientes reservas contables – *Para mayor información consultar la Nota 5 de los Estados Financieros Auditados 2018 incluidos al final del presente Reporte Anual*

<b>Subsidiaria</b>	<b>Monto (MXN)</b>	<b>Concepto</b>
Impulsora de Plaza Tijuana Otay, S.A. de C.V.	\$8,194,838.18	Reserva de Garantía
Impulsora Plaza Guanajuato, S.A. de C.V.	\$822,471.75	Reserva de Garantía
Impulsora Hotelera Río Culiacan, S.A. de C.V.	\$1,446,691.00	Reserva de Garantía
Impulsora Plaza La Noria, S.A. de C.V.	\$3,968,145.07	Reserva de Garantía
Impulsora Plaza Tamaulipas, S.A. de C.V.	\$8,476,532.19	Reserva de Garantía
Inmobiliaria Hotelera Paso Montejo, S.A. de C.V.	\$5,543,179.61	Reserva de Garantía
Fideicomiso Leon Estadio	\$4,365,444.46	Reserva de Garantía
Grupo Inmobiliario Rosetta, S.A. de C.V.	\$4,039,491.98	Reserva de Garantía
Fideicomiso 3203 / Fideicomiso 3254	\$52,080,000.00	Reserva de Garantía
<b>Total</b>	<b>\$88,936,794.24</b>	

El efectivo restringido al 31 de diciembre de 2018, ascendía a un monto de \$88.9 millones; que representa los fondos mantenidos en ciertos fideicomisos y reservas conforme le es requerido a la Sociedad 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. Los pasivos financieros se reconocen cuando la Sociedad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos. Los pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición de pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero y se incluye en la partida de “efectos de valuación de instrumentos financieros derivados” en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), son valuados subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Algunos de los pasivos financieros de la Sociedad se valúan a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. Para información detallada sobre cómo se determinan los valores razonables de los pasivos financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados) favor de consultar la Nota 11. Instrumentos Financieros, inciso i. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, en los Estados Financieros Auditados 2018 contenidos al final del presente Reporte Anual

El valor razonable de los activos y pasivos financieros (instrumentos derivados) se determinan utilizando un análisis del flujo de efectivo descontado utilizando la curva de rendimiento aplicable por el plazo de los instrumentos derivados no opcionales y los modelos de determinación de precios para los instrumentos derivados opcionales. Los swaps de tasas de interés se valúan al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados y descontados con base en las curvas de rendimiento aplicables derivadas de las tasas de interés cotizadas. Los caps de tasa de interés se valúan mediante el método de valuación utilizado para el cálculo de las Opciones, la fórmula de Black Scholes, la cual utiliza una ecuación diferencial que encuentra dentro de sus variables el valor spot del subyacente, tiempo al vencimiento, volatilidad del precio, tasa de interés nacional y tasa de interés extranjera. Ambas valuaciones son Nivel 2.

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

Nivel 1: las valuaciones a valor razonable son aquéllas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos, en este nivel se encuentran valuados efectivo, equivalentes y efectivo restringido;

Nivel 2: las valuaciones a valor razonable son aquéllas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y

Nivel 3: las valuaciones a valor razonable son aquéllas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables), en este nivel se encuentran las valuaciones de los instrumentos derivados activos y pasivos.

#### **4) ADMINISTRACIÓN**

##### **4.A) AUDITORES EXTERNOS**

Los auditores independientes de la Sociedad son Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, cuyas oficinas están ubicadas en la Ciudad de México. Los auditores de la Sociedad fueron seleccionados por el Comité de Auditoría, cuya designación fue ratificada por la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad.

Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., son los auditores externos de la Sociedad desde 2010. En los últimos 4 años dichos auditores no han emitido opinión negativa alguna o sujeta a salvedades, ni se han abstenido de emitir opinión sobre los estados financieros de la Sociedad.

Los auditores externos presentaron servicios de auditoría durante el ejercicio 2018, por los que se pagó un monto de \$15 millones. Todos estos servicios, han sido previamente aprobados por el



Comité de Auditoría y Practicas Societarias y, a su juicio, no afectan la independencia de los auditores.

#### **4.B) OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS**

A la fecha de este Reporte, la Sociedad no tiene celebrada operación con entidad alguna en la que tenga una participación equivalente al 10% o más de las acciones con derecho a voto.

#### **4.C) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS**

El Consejo de Administración tiene a su cargo, primordialmente, la función de establecer las estrategias generales para la conducción de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, y la de vigilar la gestión y conducción de los mismos y el desempeño de los directivos relevantes. El Consejo de Administración debe reunirse por lo menos una vez cada 3 meses, pero puede celebrar sesiones extraordinarias siempre que lo considere necesario. Al cierre del 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad estaba integrado por 11 miembros propietarios, quienes fueron nombrados para ocupar sus cargos en la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas celebrada el 25 de abril de 2018.

En términos de lo establecido en los Estatutos Sociales de la Sociedad, la reelección o revocación de un tercio de los miembros del Consejo de Administración que determine el Consejo de Administración con base en la recomendación del comité de nominaciones, se presentará a consideración de la asamblea ordinaria de accionistas para ser ratificados, removidos o nombrados en dicha asamblea ordinaria, según sea el caso. Sujeto a ciertas excepciones limitadas, solamente serán elegibles para ser sometidos a reelección o revocación aquellos miembros que no hayan sido sometidos a reelección o revocación en las últimas 2 asambleas generales ordinarias anuales de accionistas. El comité de nominaciones estará integrado por 3 miembros, nombrados por la mayoría del Consejo de Administración. Los consejeros que no sean sometidos a reelección o revocación en una determinada asamblea de accionistas se considerarán ratificados en sus cargos por un periodo adicional de 1 año. Los consejeros continuarán en sus cargos hasta en tanto sean removidos por los accionistas de conformidad con lo dispuesto en los estatutos sociales de la Sociedad, excepto cuando renuncien voluntariamente o se remueva a la totalidad de los miembros del Consejo de Administración.

Además, cualquier accionista que detente 10 % o más de las Acciones en circulación podrá designar a un miembro del Consejo de Administración, mismo que estará en su cargo por un periodo de un año y podrá ser reelegido o removido por el accionista que lo nombró en la siguiente asamblea general ordinaria anual. Salvo por establecido en la siguiente oración, en caso de que la mayoría de los accionistas decida remover al consejero nombrado por un accionista en ejercicio de su derecho de minoría sin el voto de dicha minoría de accionistas, la mayoría de los accionistas tendría que hacerlo removiendo a la totalidad del Consejo de Administración. En caso de que el accionista que haya nombrado a dicho consejero en ejercicio de su derecho de minoría ya no detente el 10 % o más de las Acciones en circulación al momento de la siguiente Asamblea General Ordinaria Anual, los demás accionistas de la Sociedad, por mayoría podrán reelegir o remover a dicho consejero, sin que por ello tengan que remover a los demás miembros del Consejo de Administración.

Con fecha 24 de abril de 2019 los accionistas de la Sociedad resolvieron ciertas modificaciones al Consejo de Administración – Para mayor información respecto las modificaciones al Consejo de Administración de la Sociedad se puede consultar en la página de internet de la BMV Información Anual-Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas 2019 o en <https://www.cityexpress.com/inversionistas>.

La siguiente tabla muestra los nombres de los consejeros de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2018, todos los cuales fueron nombrados por los accionistas:

<b>Propietario</b>	<b>Fecha de nombramiento inicial</b>
Luis Eduardo Barrios Sánchez (Presidente)	2002
Armando J. García Segovia*	2002
Juan Luis Elek Klein*	2002
Ricardo Maldonado Sosa*	2002
Eduardo Raúl Azcárraga Pérez*	2002
Francisco Andragnes*	2013
José Antonio Contreras Leyva*	2010
Thomas McDonald*	2017
Jaime Espinosa de los Monteros Cadena*	2013
Luis Alberto Chapa González*	2016
Alejandra Smith*	2016

\* Independiente de acuerdo a la LMV.

El Consejo de Administración es el representante legal de la Sociedad y está facultado, actuando como órgano colegiado, para aprobar cualquier asunto relacionado con las operaciones de la Sociedad que no esté expresamente reservado a los accionistas de la misma.

Entre otras cosas, el Consejo de Administración está facultado para:

- aprobar la estrategia general de negocios de la Sociedad y las personas morales que ésta controle;
- autorizar, escuchando en cada caso la opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y Riesgos: (i) la celebración de cualquier operación con personas relacionadas, sujeto a ciertas excepciones limitadas; (ii) el nombramiento y la remoción del director general y los directivos relevantes, así como la determinación de sus

funciones y remuneraciones; (iii) los lineamientos de control interno y auditoría interna de la Sociedad y sus subsidiarias; (iv) los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias; y (v) la contratación de los auditores externos;

- convocar asambleas de accionistas;
- crear comités especiales y delegar facultades a los mismos, salvo aquéllas cuyo ejercicio corresponda en forma exclusiva a los accionistas o al Consejo de Administración por disposición de ley o de los estatutos sociales de la Sociedad; y
- ejercer los poderes generales de la Sociedad para cumplir con su objeto.

Las sesiones del Consejo de Administración serán válidamente instaladas cuando cuenten con la asistencia de la mayoría de sus miembros; y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por la mayoría de sus miembros presentes.

Las sesiones del Consejo de Administración pueden ser convocadas por (i) el 25% de los consejeros; (ii) el presidente del Consejo; (iii) el presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y Riesgos; o (iv) las personas a las que se refiere la LMV y demás disposiciones legales aplicables.

Cada comité de la Sociedad puede crear uno o más sub-comités para recibir apoyo en la ejecución de sus facultados. El comité creador tendrá las facultades para remover y nombrar a los miembros del sub-comité y determinar sus facultades.

La Sociedad no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa, por un gobierno extranjero, o por cualquier otra persona física o moral.

## **Comités**

La Sociedad cuenta con los siguientes comités: (i) Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y Riesgos, (ii) Comité de Planeación y Finanzas, (iii) Comité de Compensaciones (iv) Comité de Adquisición y Construcción; y (v) Comité de Nominaciones, los cuales tienen las facultades que se señalan a continuación. Se hace constar que cada uno de los comités podrá crear uno o más sub-comités, para recibir apoyo en el desempeño de sus funciones. El comité respectivo estará facultado para designar y remover a los miembros de dichos Sub-Comités y para determinar las facultades de los mismos.

### ***Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y Riesgos***

La LMV exige que las emisoras mantengan un Comité de Auditoría integrado por cuando menos 3 consejeros independientes designados por el Consejo de Administración, lo cual se refleja en los estatutos sociales de la Sociedad.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y Riesgos actual de la Sociedad se creó por resolución de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas que se celebró el 28 de abril de 2018. Los miembros de dicho comité son el señor Jaime Espinosa de los Monteros Cadena en su carácter Presidente del Comité, quien fue ratificado en la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas que se celebró el 28 de abril de 2018, y los señores Alejandra Smith, Francisco Andragnes, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez y José Antonio Contreras Leyva. Dichos miembros, son independientes y tienen el carácter de expertos en términos de la LMV.

Entre otras cosas, como parte de las responsabilidades a cargo del Comité de Auditoría y Practicas Societarias y Riesgos se encuentran las siguientes:

- supervisar la labor de los auditores externos y analizar sus informes;
- presentar al Consejo de Administración (i) un informe con respecto a los controles internos de la Sociedad y la idoneidad de los mismos; y (ii) un informe anual de sus actividades.
- auxiliar al Consejo de Administración en la preparación del reporte de operaciones y actividades en las que el Consejo de Administración haya intervenido, en términos de la LMV;
- recibir y analizar las propuestas y observaciones formuladas por los accionistas, consejeros, directivos relevantes, auditores externos o terceros, y adoptar las medidas necesarias al respecto, basado en dichas recomendaciones u observaciones;
- convocar a Asambleas de Accionistas, cuando lo estime necesario;
- cerciorarse de la ejecución —por el Director General— de las resoluciones adoptadas por las Asambleas de Accionistas o el Consejo de Administración, de acuerdo con las instrucciones emitidas al efecto por cada uno de dichos órganos;
- determinar la necesidad y viabilidad de las estructuras fiscales y financieras de la Sociedad;
- opinar respecto de la estructura financiera y fiscal de la expansión internacional de la Sociedad;
- opinar respecto de los reportes financieros, políticas de contabilidad, control y sistemas de tecnologías de la información de la Sociedad;
- asegurar la independencia y eficiencia de la auditoría interna y externa de la Sociedad;
- evaluar las transacciones intercompañías de la Sociedad, así como identificar posibles conflictos de interés derivados de las mismas;
- analizar la estructura financiera de la Sociedad, en el corto, mediano y largo plazo, incluyendo cualesquiera transacciones de financiamiento y refinanciamiento;
- revisar y opinar respecto al manejo de la tesorería de la Sociedad, riesgo y exposición de la Sociedad a fluctuaciones en el tipo de cambio, operaciones de *swap* de tasa de interés e instrumentos de cobertura de la Sociedad; y
- evaluar los procesos y selección de corredores de seguros, así como las coberturas y primas de las pólizas de seguros de la Sociedad.
- dar opiniones y presentar recomendaciones al Consejo de Administración;
- auxiliar al Consejo de Administración en la preparación del reporte sobre los principales lineamientos de contabilidad e información utilizados, así como la preparación de la información financiera;

- asesorar al Consejo de Administración con respecto al nombramiento del Director General y los demás directivos relevantes, así como para determinar sus atribuciones y remuneraciones;
- asesorar al Consejo de Administración en la preparación de reportes para la Asamblea Anual de Accionistas;
- solicitar y obtener opiniones y recomendaciones de expertos independientes;
- proporcionar opiniones respecto de transacciones intercompañías a la Asamblea de Accionistas y al Consejo de Administración;
- desarrollar, recomendar y revisar directrices y pautas de gobierno corporativo de la Sociedad y sus subsidiarias;
- recomendar modificaciones a los estatutos sociales de la Sociedad y sus subsidiarias;
- analizar y revisar todos los desarrollos legislativos, regulatorios y de gobierno corporativo que puedan afectar las operaciones de la Sociedad, y hacer recomendaciones al respecto al Consejo de Administración;
- definir las políticas de compensación y evaluación del desempeño de los altos directivos de la Sociedad;
- utilizar las mejores prácticas de compensación para alinear los intereses de los accionistas y los altos directivos de la Sociedad;
- es responsable de evaluar el desempeño del Comité de Sustentabilidad y Responsabilidad Social que constituye el organismo que propone, da seguimiento y autoriza todas las iniciativas de sustentabilidad y apoyo a las comunidades en donde opera la Sociedad como parte del Programa de Sustentabilidad y Responsabilidad Social de Hoteles City Express.
- asegurar el acceso a datos del mercado y de mejores prácticas societarias a través de consultores externos especialistas en la materia; y
- desarrollar un plan para la sucesión de los altos directivos de la Sociedad.

Adicionalmente a las responsabilidades descritas anteriormente, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y Riesgos es responsable de evaluar el desempeño del Comité de Ética que vigila el apego absoluto a los máximos estándares de ética empresarial y gobierno corporativo a lo largo de toda la organización, así como también es responsable de evaluar el desempeño del Comité de Sustentabilidad y Responsabilidad Social que constituye el organismo que propone, da seguimiento y autoriza todas las iniciativas de sostenibilidad y apoyo a las comunidades en donde opera la Sociedad como parte del Programa de Sostenibilidad Económica, Ambiental y Social de Hoteles City Express.

### ***Comité de Planeación y Finanzas***

Los actuales miembros del Comité de Planeación y Finanzas, son el señor Luis Eduardo Barrios Sánchez, en su carácter de Presidente del Comité, y los señores Juan Luis Elek Klein, Eduardo Raúl

Azcárraga Pérez, Armando J. García Segovia, Francisco Andragnes, José Antonio Contreras Leyva y Thomas McDonald, los cuales fueron designados por el Consejo de Administración.

Entre otras cosas, como parte de las responsabilidades a cargo del Comité de Planeación y Finanzas se encuentran las siguientes:

- analizar y evaluar la estrategia corporativa y el plan de negocios a largo plazo de la Sociedad, incluyendo estructura financiera y organizacional;
- opinar respecto al financiamiento y levantamiento de recursos de la Sociedad, ya sea en emisiones de deuda o capital, así como respecto a nuevos productos y la expansión internacional;
- opinar sobre la estrategia financiera de la Sociedad, incluyendo su estructura de capital, nivel de apalancamiento, utilización de instrumentos derivados para fines de cobertura de tasa de interés o monedas; y
- analizar y recomendar al Consejo de Administración estructuras financieras específicas y términos de dichos financiamientos.

#### ***Comité de Nominaciones***

Los actuales miembros del Comité de Nominaciones, son el señor Luis Eduardo Barrios Sánchez, en su carácter de Presidente de dicho Comité y los señores Armando J. García Segovia y Juan Luis Elek Klein, los cuales fueron nombrados por el Consejo de Administración.

Entre otras cosas, como parte de las responsabilidades a cargo del Comité de Nominaciones, se encuentran las siguientes:

- identificar y evaluar a candidatos para formar parte del Consejo de Administración;
- hacer recomendaciones al Consejo de Administración sobre las personas que pueden formar parte del Consejo de Administración; y
- proponer al Consejo de Administración la compensación económica que deberá darse a los miembros independientes del Consejo de Administración así como a los miembros designados por los accionistas.

#### ***Comité de Adquisiciones y Construcción***

Los actuales miembros del Comité de Adquisiciones y Construcción son el señor Armando J. García Segovia, en su carácter de Presidente de dicho Comité y los señores Eduardo Raúl Azcárraga Pérez y Francisco Javier Arce Gándara, actual Director de Desarrollo de la Sociedad, quienes fueron nombrados por el Consejo de Administración.

Entre otras cosas, como parte de las responsabilidades a cargo del Comité de Adquisición y Construcciones, se encuentran las siguientes:

- analizar y obtener el mejor resultado entre costos, calidad y tiempo, en el desarrollo de nuevos proyectos;

- definir y revisar la igualdad en los procesos de licitación para el desarrollo de nuevos proyectos, así como proteger dichos procesos de posibles conflictos de interés;
- revisar los análisis y recomendaciones de la Administración para asignar los contratos de construcción e instalación, así como aquellos relativos a los muebles, accesorios y equipos de cada proyecto de la Sociedad; y
- supervisar la compra de mobiliario y equipamiento para nuestros hoteles.

### ***Comité de Compensaciones***

Los actuales miembros del Comité de Compensaciones son el señor Armando J. García Segovía, en su carácter de Presidente de dicho Comité, y los señores Juan Luis Elek Klein, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez, los cuales fueron nombrados por el Consejo de Administración.

Entre otras cosas, como parte de las responsabilidades a cargo del Comité de Compensaciones, se encuentran las siguientes:

- definir la política de compensación y evaluación de desempeño de la alta dirección de la Sociedad;
- evaluar y aprobar las recomendaciones del Director General con relación a la política de compensación integral de la alta dirección de la Sociedad;
- determinar las mejores prácticas a efecto de establecer la compensación otorgada por la Sociedad en términos de mercado y alinear de esa manera los objetivos de los accionistas y de la alta dirección de la Sociedad;
- asegurar el acceso a las mejores prácticas y a información del mercado mediante la contratación de consultores externos especializados; y
- desarrollo de un plan para la continuidad de la alta dirección de la Sociedad.

A continuación una breve reseña sobre las biografías de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018:

***Luis Eduardo Barrios Sánchez — Presidente del Consejo de Administración:*** Ir a la sección de Directivos relevantes.

***Armando J. García Segovia.*** El Sr. García Segovia ha fungido como miembro de los Consejos de Administración de Cemex, S.A.B. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua, S.A.B. de C.V., Innovación y Conveniencia, S.A. de C.V. (ICONN), y como Presidente del Consejo de la Escuela de Ingeniería y Tecnologías del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y el Consejo Estatal de Flora y Fauna Silvestre de Nuevo León. Es Consejero de la Universidad de Monterrey y de varias entidades involucradas en la sustentabilidad y conservación, incluyendo Unidos para la Conservación, A.C., Pronatura Noreste, A.C. y Parques y Vida Silvestre de Nuevo León. Fundó y es Presidente de Comenzar de Nuevo, A.C., una asociación sin fines de lucro dedicada a la prevención, el diagnóstico y el tratamiento de trastornos alimenticios y, además, fue uno de los fundadores de Expertos en Acción, S.C., una empresa de consultoría. El señor García Segovia ocupó diversos cargos directivos en Cemex, incluyendo los de Director de Operaciones, Director General de Desarrollo, Vicepresidente Ejecutivo de Desarrollo y, más recientemente, Vicepresidente Ejecutivo de Tecnología, Energía y Sustentabilidad. También fue

presidente de los Consejos de Administración de la Comisión de Estudios del Sector Privado para el Desarrollo Sustentable (CESPEDES), un centro privado de investigación para el desarrollo sustentable, Gas Industrial de Monterrey, S.A. de C.V., Aeropuerto Internacional del Norte, S.A. y Casino Monterrey, S.C. Fue miembro de los Consejos del Comité Ejecutivo de Coparmex, World Environmental Center, Grupo Aeroportuario del Centro Norte, S.A.B. de C.V., Compañía Industrial de Parras, S.A. de C.V. y la Universidad Regiomontana. El señor García Segovia cuenta con títulos en ingeniería mecánica y administración de empresas por el ITESM y con una maestría en administración de empresas por la Universidad de Texas.

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

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

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

**Francisco Andragnes.** El señor Andragnes actualmente funge como director del área inmobiliaria de Compass Group para América Latina, es el administrador del Fondo Compass de Desarrollo y Renta Residencial de México, un fondo de arrendamiento residencial que fundó junto con Compass Group, y es director de Metro Buildings, una compañía enfocada en el desarrollo y administración de propiedades en renta en las principales áreas metropolitanas de América Latina y en Nueva York. El señor Andragnes se desempeñó anteriormente como el Director de Inversiones



(Chief Investment Officer CIO) y Presidente del Comité de Inversiones de Prudential Real Estate Investors (PREI) para América Latina, y también fue consultor inmobiliario de Ernst & Young en Buenos Aires. En señor Andragnes también ha sido miembro de los Consejos de Administración de Paz Corp, S.A., una empresa desarrolladora de viviendas en Chile, Brasil y Perú, y de Ridge Trust un REIT privado con actividades en Estados Unidos y México, y ha sido consultor independiente para Pulte Homes Corporation. El señor Andragnes tiene vasta experiencia en el mercado inmobiliario de la región habiendo participado en más de 300 proyectos inmobiliarios en Mexico, Brasil, Argentina, Chile, Peru, Colombia y Estados Unidos. El señor Andragnes cuenta con una licenciatura en Administración de la Universidad de Buenos Aires, donde también se desempeñó como profesor adjunto, y con una maestría en Desarrollo Inmobiliario de la Universidad de Columbia.

**Jaime Espinosa de los Monteros Cadena.** El C.P.C. Espinosa de los Monteros es Socio Director de Excelencia Total en Servicios Corporativos y ha sido Director de Finanzas de Mexicana de Aviación; Coordinador de Crédito y Administración de Cartera en el INFONAVIT; Director General Adjunto de Crédito Hipotecario, Grupo Financiero Bancrecer; Presidente Ejecutivo de Finacom, S.A. de C.V., ocupó diversos puestos de dirección en Banca Serfín; Director de Finanzas en Ediciones Larousse; Director Financiero de Compañía Mexicana de Seguros de Crédito. Además es especialista en concursos mercantiles y ha sido síndico y visitador de algunos concursos mercantiles. Es miembro suplente del Consejo de Administración de la Sociedad desde el año 2013 y actualmente funge como Presidente del Comité de Auditoría de la Sociedad. Ha participado y participa en diversos Comités de Auditoría (en algunos casos como Presidente), incluyendo, sin limitar, en las siguientes empresas: Royal Bank of Scotland, Afianzadora Insurgentes Aserta, Bancomext, Sociedad Hipotecaria Federal y Seguros Hipotecarios, Consorcio Hogar, S.A. de C.V., Fincomún (Sociedad Financiera Popular), de Sociedad de Fomento a la Educación Superior, SOFOM, Unión de Crédito de la Industria Litográfica, Banco de Ahorro Nacional y Servicios Financieros (Bansefi), Fincasa e Ixe Banco, entre otras. Desde 1970 hasta la fecha es catedrático de la Facultad de Contaduría y Administración de la UNAM. Ha sido miembro del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, A.C., del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, del Colegio de Contadores Públicos de México, de la Asociación Mexicana de Bancos y participó en la ronda de negociaciones del TLC en el sector de servicios financieros. El C.P.C. Espinosa de los Monteros es Contador Público, egresado de la Facultad de Contaduría y Administración de la UNAM, y ha tomado diversos cursos y diplomados de Alta Dirección en Administración Bancaria, en Derecho Concursal, entre otros.

**José Antonio Contreras Leyva.** El Sr. Contreras es Socio Director en WAMEX Private Equity, empresa mexicana fundada en 1999 que administra los fondos de capital privado MIF I y MIF II. Es miembro suplente del Consejo de Administración de la Sociedad desde el año 2010 y actualmente funge como Presidente del Comité de Prácticas Societarias. Previo a su participación en WAMEX, se especializó en banca de inversión y consultoría estratégica. Fue Director Ejecutivo de Banca de Inversión en OBSA Serfin (1993-1997), donde estuvo a cargo de Fusiones y Adquisiciones, originando y ejecutando mandatos de compra y venta para compañías privadas y del sector público, joint-ventures y privatizaciones. Con anterioridad fue Principal de Booz, Allen & Hamilton (1986-1993), donde realizó proyectos de consultoría en: México, Estados Unidos, Canadá y Sudamérica, con énfasis en asesoría estratégica y financiera. Es miembro de los consejos de administración de varias empresas privadas mexicanas y cuenta con títulos de: Ingeniero Mecánico por la Universidad Anáhuac y de MBA de la Escuela Wharton por la Universidad de Pennsylvania.

**Thomas McDonald.** El Sr. McDonald es Socio Administrador y Co-Fundador de Jaguar Growth Partners. Con oficina matriz en Nueva York y con una oficina en Sao Paulo, Jaguar es una firma privada de administración de inversiones especializada en capital privado inmobiliario en mercados en crecimiento globalmente. Fundada en 2013 con Gary Garrabrant, Jaguar invierte en y desarrolla plataformas de operación relacionadas con inmuebles y compañías preparadas para crecer en economías emergentes. La Firma invierte a través de fondos administrados, incluyendo Jaguar Real Estate Partners, enfocada exclusivamente en Latinoamérica. El señor McDonald es actualmente Director de Aliance Shopping Centers (BZ: ALSC3) y Latam Logistics Properties y anteriormente era Director de Gafisa (NSE: GFA), BR Malls (BZ: BRML3), Tenda (BZ: TNDA3),

Parque Arauco (SNSE: PARAUCO), Homex, Hotelera AmericaLatina NH, Crédito Inmobiliario, AGV Logistics, Bracor y Brazilian Finance and Real Estate. De 1999 a 2012, el señor McDonald fungió como Director de Estrategia de Equity International. Tuvo un papel protagónico en desarrollar su estilo de inversión de colaboración, orientado al socio, en el establecimiento, construcción y optimización de relación, así como la coordinación de inversiones y actividades de administración de portafolio. De 1997 a 1999, el señor McDonald fue Vicepresidente Ejecutivo de Anixter International (NYSE: AXE) responsable de ventas a nivel global. De 1993 a 1997, el señor McDonald residió en Argentina y fue responsable de establecer el negocio operativo de Anixter en Brasil, Argentina, Chile, Venezuela y Colombia.

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

**Alejandra Smith.** La Sra. Alejandra Smith es Directora General y co-fundadora de Edge, una boutique de consultoría con ocho años de operación, asesorando compañías líderes para crecer su participación de mercado rentablemente a través de diversas categorías y geografías. Miembro independiente de varios consejos como Bepensa, Kua Foods y Zurich, entre otros y Presidente del Comité de Evaluación y Compensación de Bepensa. Previamente trabajó veinte años desarrollando negocios, marcas y equipos de empresas Fortune 100 (Procter & Gamble y PepsiCo) en Norte, Latino América y Asia Pacífico. Vasta experiencia en Dirección General, incluyendo todas las funciones de negocio con foco en Mercadotecnia y Ventas. Estudios de Administración de Empresas y especialización en Economía por el ITAM (Instituto Tecnológico Autónomo de México).

A la fecha de la Asamblea Anual Ordinaria de la Sociedad celebrada el pasado 28 de abril de 2018, la participación accionaria de los miembros del Consejo de Administración y directivos relevantes es la que fue proporcionada por la Sociedad a la CNBV, mediante STIV, en cumplimiento a los artículos 49-Bis 2 y 49-Bis 3 de las Disposiciones de Carácter General. Se hace constar que dicha información es pública.

## Directivos relevantes

La siguiente tabla contiene cierta información sobre los directivos relevantes de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2018.

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Año en el que comenzó sus funciones con la sociedad</b>	<b>Género</b>
Luis Eduardo Barrios Sánchez	Director General	2002	Masculino
Francisco Javier Arce Gándara	Director de Desarrollo	2002	Masculino
James Paul Smith Márquez	Director de Finanzas y Administración	2017	Masculino
Mateo Mazal Sheridan	Director de Operaciones	2017	Masculino
Blanca Aidee Herrera Colmenero	Director de Servicios de Franquicia	2002	Femenino
Francisco José Fabregat Ramírez	Director de Tecnología de Información	2002	Masculino
Dina Stella Moreno de la Rocha	Directora Jurídica	2008	Femenino
Santiago Parra Gutiérrez	Director de Finanzas Corporativas	2008	Masculino

A continuación se incluye la biografía de experiencia laboral de los directivos relevantes de la Sociedad.

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

**Francisco Javier Arce Gándara — Director de Desarrollo.** El señor Arce cuenta con más de 18 años de experiencia en el desarrollo y la supervisión de hoteles. Está a cargo del desarrollo de cada uno de los hoteles de la Sociedad, incluyendo las funciones de selección y adquisición de terrenos, la planeación arquitectónica, el presupuesto, la selección de contratistas y la supervisión de la construcción. Antes de incorporarse a Hoteles City Express, el señor Arce trabajó en Grupo Posadas

como Gerente de Desarrollo y Adquisición de Inmuebles. A lo largo de su carrera, el señor Arce y su equipo han sido responsables del desarrollo de un total combinado de más de 20,000 habitaciones de hotel en México y otros países de América Latina, como Costa Rica, Colombia y Chile. El señor Arce cuenta con un título en ingeniería industrial y una maestría en administración de empresas, en ambos casos, por la Universidad del Valle de México.

**James Paul Smith Márquez.** El Sr. Smith se incorporó a la Sociedad en 2017, habiendo estado previamente en Grupo Martí S.A. de C.V. desempeñando las funciones de Director General y Director de Finanzas; así como en Envases Universales S.A. de C.V. donde ocupó el cargo de Director de Finanzas. El Sr. Smith contribuirá a garantizar el crecimiento rentable de Hoteles City Express a través del análisis de alternativas estratégicas y su ejecución en los próximos años, la obtención de recursos de financiamiento, la aplicación de políticas de inversión para maximizar los retornos en productos financieros, la optimización de sistemas contables y de control de gastos, así como la gestión de la relación con inversionistas. El Sr. Smith es Licenciado en Contaduría por la Universidad Panamericana en México y cuenta con un MBA por la Universidad de Harvard en Estados Unidos.

**Mateo Mazal Sheridan.** El Sr. Mazal se incorporó a Hoteles City Express en 2017. Previo a su incorporación a la Compañía, el Sr. Mazal participó como Director de Operaciones de la UVM Laureate International Universities y Gerente General en Vitro Cristal, subsidiaria de Grupo Vitro. El Sr. Mazal es Ingeniero Industrial por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con un MBA con especialidad en Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

**Blanca Aidee Herrera Colmenero — Directora de Servicios de Franquicia.** La señora Herrera se incorporó a Hoteles City Express en 2002. Anteriormente, se desempeñó como gerente del equipo de investigación de mercado y mercadotecnia de Grupo Posadas. La señora Herrera adquirió una amplia experiencia en el área de investigación de mercado al comenzar su carrera en Fomento Turístico Banamex. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector de turismo y ha estado al frente de las iniciativas de investigación de mercado, comerciales y de mercadotecnia de la Sociedad. Cuenta con una licenciatura en turismo por el Instituto Politécnico Nacional y ha cursado estudios de alta dirección de empresas a través del programa de dirección de empresas para ejecutivos del IPADE.

**Francisco José Fabregat Ramírez — Director de Tecnología de Información.** El señor Fabregat se incorporó a la Sociedad en 2002, habiendo estado previamente al frente de los departamentos de sistemas de GMAC México, Posadas y Serfin (actualmente, Banco Santander). El señor Fabregat cuenta con más de 20 años de experiencia en la gestión de sistemas de administración de información y desarrollo de infraestructura de sistemas. El señor Fabregat diseñó la plataforma tecnológica de Hoteles City Express desde sus fundamentos y ha continuado ampliando, mejorando y depurando el producto. El señor Fabregat cuenta con un título en ingeniería en sistemas y varios certificados de estudios avanzados otorgados por empresas de la industria y proveedores de servicios para la misma.

**Dina Stella Moreno de la Rocha – Directora Jurídica.** La señora Moreno se incorporó a Hoteles City Express en 2008. Ella está a cargo de todas las actividades jurídicas de la Sociedad, incluyendo la estructuración, negociación y cierre de transacciones tales como adquisición de inmuebles, inversiones y financiamientos, entre otros. Asimismo, está a cargo de la relación con autoridades aplicables a la Sociedad como empresa pública y de dar cumplimiento a obligaciones periódicas. Antes de incorporarse a Hoteles City Express fue asociada senior en el despacho Creel, García-Cuéllar y Müggelburg (hoy Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez) y trabajó en Sullivan & Cromwell LLP, Nueva York, en ambos casos en el área de fusiones y adquisiciones. La señora Moreno cuenta con un título de licenciatura en derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y una maestría en derecho por la Universidad de Duke.

**Santiago Parra Gutiérrez — Director de Finanzas Corporativas.** El señor Parra se incorporó a Hoteles City Express en 2008 como Gerente de Finanzas Corporativas, puesto que desempeñó hasta

2011 cuando asumió la Dirección de Desarrollo de Nuevos Negocios. En esta dirección, el señor Parra estuvo a cargo del análisis de factibilidad de las inversiones de la Sociedad, así como de la expansión internacional de la cadena a Centro y Sudamérica. En 2016 toma la responsabilidad como Director de Finanzas Corporativas. Previo a su incorporación a la Sociedad, el señor Parra colaboró en el equipo de fusiones y adquisiciones de Grupo Modelo S.A.B. de C.V. donde participó en el joint venture entre la cervecera y Nestlé Waters para la distribución de agua embotellada en México. El señor Parra cuenta con un título en ingeniería química por la Universidad Iberoamericana y una maestría en administración de empresas por la Universidad de Texas en Austin.

#### Información Adicional Administradores y Accionistas

Ninguno de los directivos de la Sociedad incluyendo a Luis Eduardo Barrios Sánchez cuenta con una posición accionaria superior al 3% del total de las acciones en circulación de la misma. En su conjunto, los Directivos Relevantes cuentan con menos del 5% del total de las acciones en circulación de la Sociedad.

Hasta es del conocimiento de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2018, no existe accionista alguno que ostente una posición mayor al 9.9% del capital social de la Sociedad, en el mismo sentido la Sociedad no identifica accionista alguno que ejerza control o poder de mando sobre la misma.

La Sociedad no es controlada ni directa ni indirectamente por otra empresa, gobierno o por ninguna persona física o moral.

#### Domicilio de los consejeros y directivos relevantes

Los miembros del Consejo de Administración y ejecutivos relevantes de la Sociedad tienen su domicilio en Juan Salvador Agraz 69, Piso 12, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348 México, Ciudad de México.

### 4.D) ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

#### General

La Sociedad se constituyó el 16 de abril de 2002, en la Ciudad de México (antes México, Distrito Federal), bajo la forma de sociedad anónima de capital variable (S.A. de C.V.). El 23 de octubre de 2007, la Sociedad adoptó el régimen de una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable (S.A.P.I. de C.V.) y reformó en su integridad sus estatutos sociales. El 22 de mayo de 2013, la Sociedad celebró una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas con el objeto de aprobar una nueva reforma total de sus estatutos sociales para cumplir con los requisitos establecidos por la LMV con respecto a las sociedades cuyas acciones se cotizan entre el público; y para adoptar el régimen de una sociedad anónima bursátil de capital variable (S.A.B. de C.V.) sujeto a la condición que tuviera lugar la Oferta Pública Inicial. La Sociedad ha presentado sus estatutos sociales vigentes ante la CNBV y la BMV, mismos que pueden consultarse en la página de Internet de esta última, [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

#### Capital social

En virtud de que la Sociedad es una sociedad de capital variable, su capital social debe tener una parte mínima fija y puede tener una parte variable. A la fecha de este Reporte Anual, el capital social en circulación de la Sociedad está representado por 371,110,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción.

## **Derechos de voto y asambleas de accionistas**

Todas las acciones de la Sociedad otorgan derechos de voto plenos. Cada acción confiere a su titular el derecho a un voto en las asambleas de accionistas.

De conformidad con los estatutos sociales de la Sociedad, las asambleas de accionistas pueden ser generales o especiales, y las generales serán ordinarias o extraordinarias. Son asambleas ordinarias las que se reúnen para tratar cualquier asunto que no esté reservado a la asamblea extraordinaria. La Sociedad debe celebrar una asamblea ordinaria cuando menos una vez al año, dentro de los 4 meses siguientes al cierre de cada ejercicio, con el objeto de aprobar, entre otras cosas: (i) sus estados financieros; (ii) el informe del Consejo de Administración sobre los estados financieros; (iii) el nombramiento de los miembros propietarios del Consejo de Administración; (iv) los informes preparados por los presidentes de los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias así como de Planeación y Finanzas, y el director general; (v) los emolumentos de los miembros del Consejo de Administración; (vi) la aplicación de utilidades; y (vii) las operaciones que pretenda llevar a cabo la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más de los activos consolidados de la Sociedad.

Son asambleas extraordinarias las que se reúnen para tratar, entre otros, cualquiera de los siguientes asuntos:

- la cancelación de la inscripción de las acciones de la Sociedad en el RNV o en cualquier bolsa de valores en la que coticen;
- la prórroga de la duración de la Sociedad;
- su disolución;
- el aumento o la disminución de la parte fija de su capital social o en los términos del artículo 53 de la LMV;
- la emisión de acciones distintas a las acciones ordinarias;
- cambio de objeto o nacionalidad;
- la transformación, fusión o escisión de la Sociedad;
- la amortización de acciones o la emisión de acciones preferentes;
- la amortización de acciones con cargo a las utilidades repartibles;
- la emisión de bonos, obligaciones, valores de deuda o capital o cualesquiera otros instrumentos;
- la reforma de los estatutos sociales de la Sociedad; y
- cualquier otro asunto que, de conformidad con la ley o los estatutos sociales de la Sociedad, deba ser aprobado por la asamblea extraordinaria.

Las asambleas de accionistas deben celebrarse en el domicilio social, es decir, en la Ciudad de México, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Las asambleas pueden ser convocadas por el Consejo de Administración a través de su presidente o su secretario, el presidente del Comité de Auditoría y

Prácticas Societarias, o un juez competente. Además, cualesquier accionista o grupo de accionistas que represente al menos el 10% del capital social de la Sociedad en circulación puede solicitar que el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, a través de su presidente, convoquen una asamblea de accionistas para tratar los asuntos indicados en su petición.

Las convocatorias para las asambleas de accionistas deben publicarse en el periódico oficial del domicilio de la Sociedad o en uno de los diarios de mayor circulación en la Ciudad de México, con cuando menos 15 días naturales de anticipación a la fecha de la asamblea. Las convocatorias deben incluir el orden del día para la asamblea, en el cual no aparecerán asuntos generales, y deben estar firmadas por quien las haga, en el entendido de que si la asamblea fue convocada por el Consejo de Administración, bastará la firma de su presidente o del secretario o prosecretario de la Sociedad. La información relativa a los asuntos incluidos en el orden del día debe mantenerse a disposición de los accionistas, con al menos 15 días de anticipación a la fecha de la asamblea respectiva.

Para ser admitidos a las asambleas, los accionistas deben aparecer inscritos en el Libro de Registro de Acciones como dueños de una o más acciones o presentar la constancia de depósito de sus acciones en una institución financiera, casa de bolsa o institución de depósito, a más tardar el día anterior a la fecha de la asamblea. Contra la entrega de dicha constancia, la Sociedad expedirá un pase de admisión a la asamblea. Los accionistas pueden hacerse representar en las asambleas por uno o varios apoderados que cuenten con poder general o especial para dicho efecto o sean designados a través de los formatos proporcionados para dicho efecto por la Sociedad, mismos que estarán disponibles durante el plazo de 15 días anteriores a la asamblea.

### **Quórum**

Para que las asambleas ordinarias se consideren legalmente instaladas en virtud de primera convocatoria, deben estar representadas en las mismas cuando menos la mitad más una de las acciones representativas del capital social con derecho a voto; y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto afirmativo de la mayoría de las acciones representadas. Las asambleas ordinarias que se reúnan en virtud de segunda o ulterior convocatoria se considerarán legalmente instaladas cualquiera que sea el número de acciones representadas; y sus resoluciones serán válidas cuando se adoptan por el voto afirmativo de la mayoría de dichas acciones.

Para que las asambleas extraordinarias y especiales se consideren legalmente instaladas en virtud de primera convocatoria, deben estar representadas en las mismas cuando menos el 75% del capital social; y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto afirmativo de cuando menos el 50% de las acciones en circulación. Las asambleas extraordinarias que se reúnan en virtud de segunda o ulterior convocatoria se consideran legalmente instaladas si está representado cuando menos el 50% del capital social con derecho a voto; y sus resoluciones serán válidas cuando se adoptan por el voto afirmativo de cuando menos el 50% del capital social con derecho a voto.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, se requerirá el voto favorable de las acciones con o sin derecho de voto que representen (i) el 75% del capital social de la Sociedad para reformar los estatutos sociales de la Sociedad (salvo por disposiciones tendientes al cambio de control que requieren 66%), y (ii) el 95% del capital social de la Sociedad para resolver y solicitar a la CNBV la cancelación del registro de las acciones de la Sociedad en el RNV, en los términos que señala la LMV y demás disposiciones aplicables.

## **Dividendos y distribuciones**

Por lo general, durante la asamblea general ordinaria anual, el Consejo de Administración presenta los Estados Financieros Auditados de la Sociedad por el año inmediato anterior, para su aprobación por los accionistas. Una vez aprobados dichos estados financieros, los accionistas determinan la forma en que se aplicará el resultado neto del año. De conformidad con la ley y los estatutos sociales de la Sociedad, antes de efectuar cualquier pago de dividendos a todos los accionistas, en proporción a sus tenencias accionarias, la Sociedad debe (i) separar cuando menos el 5% de sus utilidades anuales para constituir una reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva equivalga al 20% de su capital social; (ii) sujeto a determinación de la asamblea general ordinaria de Accionistas, separar de las utilidades netas, una cantidad para establecer la “Reserva para Adquisición de Acciones Propias”, debiendo señalar el monto de esta reserva; y (iii) sujeto a la determinación de la asamblea general ordinaria de Accionistas, establecer, aumentar, modificar o suprimir otras reservas de capital que juzgue convenientes y constituir fondos de previsión y reinversión, así como fondos especiales de reserva. El remanente, en su caso, podrá distribuirse en forma de dividendos. Los dividendos no cobrados dentro de 5 años, contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos a favor de la Sociedad. Las pérdidas, en su caso, serán reportadas por todos los accionistas, en proporción al número de sus acciones, y hasta por el haber social por ellas representado.

Todas las acciones que se encuentren en circulación a la fecha de decreto de un dividendo u otra distribución, tienen derecho a participar de dicho dividendo o distribución. Los dividendos en efectivo correspondientes a las acciones depositadas en Indeval se distribuyen a través de dicha institución. Los dividendos en efectivo correspondientes a las acciones amparadas por títulos físicos se pagan contra la entrega del cupón correspondiente. Véase la sección “Dividendos y política de dividendos”.

Aunque actualmente no hay restricciones a la capacidad de la Sociedad para distribuir dividendos, algunas de sus subsidiarias están limitadas para distribuir dividendos a la Sociedad de conformidad con sus obligaciones derivadas de financiamientos.

## **Aumentos y disminuciones del capital**

Con excepción de los aumentos de capital social resultantes de la colocación de acciones propias, la porción fija del capital social de la Sociedad puede aumentarse o disminuirse por resolución de la asamblea general extraordinaria de accionistas, con la consiguiente reforma de sus estatutos sociales. La parte variable del capital social puede aumentarse o disminuirse por resolución de la asamblea ordinaria, sin necesidad de reformar los estatutos.

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, los aumentos y disminuciones en las partes tanto fija como variable del capital social de la Sociedad deben inscribirse en el libro de registro de variaciones de capital mantenido por la misma para dicho efecto. Las actas de las asambleas en las que se apruebe cualquier aumento o disminución de la parte fija del capital social deben protocolizarse ante notario e inscribirse en el registro público de comercio del domicilio de la Sociedad, en tanto que las actas de las asambleas en las que se apruebe un aumento o una disminución de la parte variable del capital social únicamente deberán protocolizarse ante notario público. Salvo en ciertos casos excepcionales, la Sociedad no puede emitir nuevas acciones sino hasta que todas las acciones previamente emitidas estén totalmente pagadas.



## **Adquisición de acciones propias**

La Sociedad puede adquirir sus propias acciones, sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones y requisitos:

- todas las adquisiciones deben efectuarse a través de la BMV;
- las acciones deben adquirirse a su precio de mercado, a menos que la CNBV haya autorizado su adquisición mediante oferta pública o subasta;
- las acciones adquiridas deben cargarse al capital contable sin necesidad de reducir el capital social, o bien, al capital de la Sociedad; y las acciones adquiridas deben conservarse en la tesorería. La adquisición de acciones propias por la Sociedad no requiere el consentimiento de los accionistas;
- la Sociedad deberá revelar al público el número de acciones adquiridas y el precio pagado por las mismas;
- la asamblea general ordinaria anual de accionistas debe determinar el monto máximo que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias durante cada ejercicio;
- la Sociedad debe estar al corriente en el pago de cualesquiera instrumentos de deuda emitidos por la misma y que se encuentren inscritos en el RNV; y
- toda adquisición de acciones propias deberá apegarse a lo dispuesto por el artículo 54 de la LMV; y la Sociedad debe mantener en circulación un número de acciones suficiente para cumplir con los volúmenes mínimos de operación exigidos por los mercados en los que se coticen.

En tanto las acciones adquiridas de conformidad con lo anterior pertenezcan a la Sociedad, ésta no puede ejercer los derechos patrimoniales o de voto correspondientes a las mismas; y dichas acciones no se consideran en circulación para efectos de determinar si existe quórum o contar los votos en las asambleas de accionistas que se celebren durante dicho período.

## **Adquisición de acciones por parte de las subsidiarias**

Las subsidiarias de la Sociedad no pueden adquirir, directa o indirectamente, las acciones de esta última, salvo para efectos de algún plan de opción de compra de acciones establecido en favor de sus empleados de conformidad con lo dispuesto por la LMV.

## **Amortización**

Sujeto a la aprobación de la asamblea general extraordinaria de accionistas, la Sociedad puede amortizar las acciones representativas de su capital social mediante (i) la disminución de su capital social o (ii) la aplicación de utilidades acumuladas. En caso de amortización mediante la disminución del capital social, la amortización se llevará a cabo en forma proporcional entre todos los accionistas. Las amortizaciones con utilidades acumuladas pueden llevarse a cabo: (a) mediante oferta pública de adquisición a través de la BMV, con base en el procedimiento, precio y términos y condiciones aprobados por la asamblea general extraordinaria de accionistas o, si así lo autoriza la misma, por el Consejo de Administración; o (b) en forma proporcional entre todos los accionistas.

## **Disolución y liquidación**

En caso de disolución de la Sociedad, la asamblea general extraordinaria de accionistas nombrará uno o varios liquidadores para que concluyan los asuntos de la misma. Todas las acciones que se encuentren totalmente pagadas en la fecha de disolución tendrán derecho a participar proporcionalmente en cualquier distribución que se efectúe con motivo de la liquidación.

## **Inscripción y transmisión de las acciones**

En cumplimiento de lo dispuesto por la LMV y las Disposiciones de Carácter General, la Sociedad ha inscrito sus acciones en el RNV. Las acciones de la Sociedad están amparadas por títulos nominativos que se mantienen depositados en Indeval. Los accionistas únicamente pueden mantener sus acciones bajo la forma de inscripciones en los registros mantenidos para dicho efecto por las entidades que participan en Indeval. Indeval es el titular oficial de todas las acciones de la Sociedad. Las entidades autorizadas para mantener cuentas en Indeval incluyen a las casas de bolsa, los bancos y otras instituciones financieras mexicanas y extranjeras autorizadas por la CNBV. De conformidad con lo dispuesto por la legislación aplicable, la Sociedad únicamente reconocerá como accionistas y permitirá ejercer los derechos correspondientes a sus acciones, a quienes se encuentren inscritos como tales en su registro de accionistas así como a quienes cuenten con constancias de depósito expedidas por Indeval, acompañadas de las constancias expedidas por los participantes respectivos. De conformidad con la LMV, las constancias de depósito expedidas por Indeval, en conjunto con las expedidas por los participantes en Indeval, son suficientes para acreditar la propiedad de las acciones respectivas y ejercer los derechos conferidos por las mismas, ya sea durante las asambleas de accionistas o bajo cualquier otro supuesto. Todas las transmisiones de acciones se efectuarán a través de los registros mantenidos por Indeval.

## **Derechos de preferencia**

De conformidad con la ley y los estatutos sociales de la Sociedad, salvo en los casos mencionados en el siguiente párrafo, los accionistas gozan de un derecho de preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan o los aumentos de capital social que se decreten. En términos generales, en el supuesto de que la Sociedad emita nuevas acciones todos los accionistas tendrán derecho a suscribir el número de nuevas acciones que resulte necesario para mantener sus mismos porcentajes de participación accionaria. Los accionistas deben ejercer sus derechos de preferencia dentro del plazo establecido para dicho efecto por la asamblea que apruebe la emisión de las acciones respectivas, que no puede ser inferior a 15 días contados a partir de la fecha de publicación del aviso de aumento en el Diario Oficial de la Federación o en el periódico oficial del domicilio social de la Sociedad.

De conformidad con la ley, los accionistas no pueden renunciar por adelantado a sus derechos de preferencia y dichos derechos no pueden estar amparados por un título negociable en forma independiente del título de acciones correspondiente. Los accionistas no tienen derechos de preferencia respecto de (i) las acciones emitidas con motivo de una fusión; (ii) las acciones emitidas con motivo de la conversión de obligaciones u otros valores convertibles en acciones; (iii) la colocación de acciones de tesorería previamente adquiridas por la Sociedad a través la BMV; y (iv) las acciones emitidas para su colocación mediante oferta pública en términos del artículo 53 de la LMV, que permite que las emisoras ya inscritas realicen ofertas públicas subsecuentes sin necesidad de ofrecer a sus accionistas el derecho de preferencia, si la emisión de las acciones respectivas fue aprobada por la asamblea de accionistas.

## **Derechos de los accionistas minoritarios**

De conformidad con lo dispuesto por la LMV y la LGSM, los estatutos sociales de la Sociedad contienen diversas disposiciones para proteger a sus accionistas minoritarios, incluyendo las siguientes:

- Los accionistas que representen cuando menos el 10% de las acciones con derecho a voto (incluyendo cualesquiera acciones de voto limitado o restringido) tienen derecho a (i) solicitar que se convoque una asamblea de accionistas, (ii) solicitar el aplazamiento de la votación sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados y (iii) nombrar y remover a un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente;
- Los accionistas que representen cuando menos el 20% del capital social pueden oponerse a cualquier resolución adoptada por la asamblea de accionistas y obtener la suspensión de la ejecución de dicha resolución por un juez competente, siempre y cuando (i) presenten su demanda dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea respectiva; (ii) la resolución impugnada sea violatoria de la ley o los estatutos sociales de la Sociedad; (iii) dichos accionistas no hayan asistido a la asamblea o, de haber asistido, hayan votado en contra de dicha resolución; y (iv) otorguen fianza para garantizar el pago de los daños ocasionados a la Sociedad como resultado de la suspensión de dicha resolución, en el supuesto de que se dicte sentencia definitiva en contra de la demanda presentada por dichos accionistas. Sin embargo, cabe mencionar que estas disposiciones se han hecho valer en contadas ocasiones y, por tanto, no existe certeza en cuanto a las medidas que adoptaría el tribunal de conocimiento;
- Los accionistas que representen cuando menos el 5% del capital social pueden demandar la responsabilidad de cualquiera de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y el pago de los daños o perjuicios sufridos por la misma como resultado de la violación de sus deberes de diligencia o lealtad. La acción para demandar la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración caduca a los 5 años.

## **Disposiciones tendientes a evitar los cambios de control**

Conforme a los estatutos sociales de la Sociedad, y sujeto a ciertas excepciones establecidas en los mismos: (i) ninguna persona o grupo de personas podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resultan en la propiedad de un monto equivalente o mayor a 9.99% de la totalidad de las Acciones de la Sociedad, y (ii) celebrar convenios como consecuencia de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en bloque o en conjunto, que impliquen un cambio en el control de la Sociedad o una participación de cuando menos el 20% en del capital social de la Sociedad o resultare en un cambio de control, sin la previa autorización del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración deberá aprobar o rechazar la solicitud dentro de los 90 días siguientes a que reciba la solicitud correspondiente debidamente integrada con toda la información que requiera el Consejo de Administración conforme a los estatutos sociales de la Sociedad. Al menos 66% de los miembros del Consejo de Administración deberán aprobar la adquisición o el acuerdo de voto correspondiente. Una vez que una persona o grupo de personas mantenga más del 10% de las Acciones de la Sociedad, deberá notificar al Consejo de Administración cualquier adquisición que realice que implique un incremento de 2% o más de la totalidad de las Acciones de la Sociedad.

Si el Consejo de Administración aprueba una adquisición o acuerdo de voto, y la adquisición o el acuerdo de voto resultare en una participación de un accionista o grupo de accionistas del 20% o

mayor de las Acciones, o resultare en un cambio de control, la persona que pretenda adquirir o celebrar el acuerdo de voto respectivo deberá, adicionalmente, realizar una oferta pública de compra por el 100% de las Acciones, conforme a la LMV, a un precio igual al mayor de (i) el valor en libros por Acción de conformidad con los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración o presentados a la CNBV o la BMV; (ii) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la BMV publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración respecto la operación correspondiente; o (iii) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera Acciones, durante los 365 días anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración, por la persona que tenga la intención de adquirir las Acciones o pretenda celebrar el acuerdo de voto, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más, en cada uno de dichos casos, una prima equivalente al 15% respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá modificar, hacia arriba o hacia abajo, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio. En la medida en que el Consejo de Administración rechace una adquisición o acuerdo de voto que implique una participación mayor al 20% del capital social de la Sociedad por parte de dicha persona o grupo de personas o que implique un cambio de control, y que cumpla con todos los requisitos establecidos en los estatutos sociales, incluyendo el precio mínimo establecido anteriormente, el Consejo de Administración deberá convocar una asamblea de accionistas, a efecto de que por mayoría simple se ratifique dicho rechazo, o bien se apruebe la adquisición o acuerdo de voto en cuestión.

En caso de realizar adquisiciones de Acciones o celebrar acuerdos de voto restringidos en los estatutos sociales, sin obtener la autorización previa y por escrito del Consejo de Administración (o la asamblea general de accionistas en los supuestos descritos anteriormente), las Acciones materia de dichas adquisiciones o acuerdos de voto no otorgarán derecho alguno para votar en ninguna Asamblea de Accionistas de la Sociedad, y las Acciones no serán inscritas en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad. Asimismo, el Consejo de Administración podrá acordar, entre otras, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuera posible; o (ii) que sean enajenadas las Acciones objeto de la adquisición, a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración.

Ciertas operaciones están exceptuadas de la aplicación de las disposiciones tendientes a evitar el cambio de control conforme a los estatutos sociales, tales como (i) las adquisiciones de Acciones que se realicen por vía sucesoria, ya sea herencia o legado; o (ii) la adquisición de Acciones, o cualquier acuerdo de voto por parte de la Sociedad, o por parte de fideicomisos constituidos por la propia Sociedad; o (iii) la afectación a un fideicomiso de control o entidad similar por los accionistas existentes en la fecha de la Oferta Pública Inicial, que realicen en cualquier momento en el futuro.

Las disposiciones tendientes a evitar el cambio de control previstas en los estatutos sociales sólo podrán eliminarse de los estatutos sociales o modificarse mediante la resolución favorable de (i) hasta el 22 de mayo de 2015, los accionistas que representen, por lo menos, el 95% de las Acciones en circulación en ese tiempo; y (ii) en cualquier momento a partir del 23 de mayo de 2015, los accionistas que representen el 66% de las Acciones en circulación en ese momento.

## **Cancelación de la inscripción de las acciones en el RNV**

En el supuesto de que la Sociedad decida cancelar la inscripción de sus acciones en el RNV, o de que dicha inscripción sea cancelada por la CNBV, los accionistas que ejercen el control de la Sociedad estarán obligados a realizar una oferta pública para adquirir la totalidad de las acciones pertenecientes al resto de los accionistas. En términos de la ley, los accionistas que ejercen el “control” de esta última son aquéllos que son titulares de la mayoría de las acciones representativas de su capital social o tienen la facultad de (i) determinar el resultado de las votaciones durante las asambleas de accionistas; (ii) nombrar o remover a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración, gerentes u otros funcionarios equivalentes; o (iii) determinar, directa o indirectamente, el sentido de la administración, las estrategias o las principales políticas de la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto por la ley, en el supuesto de que los accionistas que ejercen el control de la Sociedad no adquieran la totalidad de las acciones en circulación a través de la oferta antes citada, estarán obligados a constituir un fideicomiso por un plazo de 6 meses y a aportar a dicho fideicomiso los fondos necesarios para adquirir todas las acciones que hayan permanecido en manos del público tras dicha oferta, al mismo precio de compra que las acciones adquiridas a través de la oferta.

El precio de oferta será el que resulte más alto de entre (i) el precio promedio ponderado de cotización de las acciones de la Sociedad en la BMV durante el período de 30 días anterior a la fecha de oferta; o (ii) el valor en libros de dichas acciones según el último balance trimestral presentado ante la CNBV y la BMV. La cancelación de la inscripción de las acciones de la Sociedad a petición de esta última estará sujeta a su aprobación por (i) la CNBV; y (ii) los titulares de cuando menos el 95% de las acciones en circulación, reunidos en asamblea extraordinaria.

## **Oferta pública de adquisición**

De conformidad con lo dispuesto por la LMV, cualquier persona o grupo de personas que pretenda adquirir directa o indirectamente, a través de una sola operación o una serie de operaciones relacionadas, el control de la Sociedad (o el 30% o más de sus acciones en circulación) deberá, además de obtener autorización del Consejo de Administración y la asamblea de accionistas, realizar una oferta pública de compra respecto al 100% de las acciones en circulación o aquel porcentaje inferior que resulte aplicable si la oferta es por menos del 51% de las acciones, al precio que resulte más alto de entre (i) el precio promedio de cotización de las acciones en la BMV durante los 30 días de operaciones anteriores a la oferta; o (ii) el último valor en libros reportado. Para estos efectos, la LMV define el término “control” como (i) la facultad directa o indirecta de determinar el resultado de las votaciones durante las asambleas de accionistas; (ii) la facultad de ejercer los derechos de voto correspondientes al 50% o más de las acciones de la Sociedad, o (iii) la facultad de dirigir, directa o indirectamente, por cualquier medio, la estrategia o las políticas de la Sociedad.

En caso de que se realice dicha oferta, el Consejo de Administración, escuchando la opinión del Comité de Prácticas Societarias y, en su caso, de un experto independiente, deberá emitir su opinión en cuanto al precio de oferta. Los miembros del Consejo de Administración y el director general de la Sociedad estarán obligados a revelar al público el número de acciones pertenecientes a los mismos que en su caso venderán con motivo de dicha oferta.

## Otras disposiciones

### *Capital variable*

La Sociedad puede emitir acciones representativas de su capital fijo o de su capital variable. A diferencia de la emisión de acciones representativas de la parte fija del capital social, la emisión de acciones representativas de la parte variable no requiere la modificación de los estatutos sociales pero debe ser aprobada por el voto favorable de la mayoría de las acciones.

### *Renuncia a protección*

De conformidad con lo exigido por la ley, los estatutos sociales de la Sociedad establecen que los accionistas extranjeros se considerarán como mexicanos respecto de las acciones que adquieran y respecto de los bienes, derechos, concesiones, participaciones e intereses de los que sea titular la Sociedad o que deriven de los contratos celebrados por la misma con el gobierno mexicano. Se considerará que los accionistas extranjeros se han obligado a no solicitar la protección de sus gobiernos bajo pena, en caso contrario, de pérdida de sus acciones en beneficio del gobierno mexicano. La ley exige que esta disposición se incluya en los estatutos sociales de todas las sociedades, a menos que dichos estatutos sociales prohíban la adquisición de acciones por inversionistas extranjeros.

### *Conflicto de intereses*

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, los accionistas que en una determinada operación tengan un interés contrario al de la Sociedad deberán abstenerse de cualquier deliberación al respecto. El accionista que viole dicha disposición será responsable de los daños causados a la Sociedad, cuando sin su voto no se hubiere logrado la mayoría necesaria para la validez de la resolución.

### *Derecho de separación*

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, en caso de que la asamblea de accionistas apruebe el cambio de objeto o nacionalidad de la Sociedad, o la transformación de la misma a otro régimen societario, cualquier accionista que teniendo derecho a voto al respecto haya votado en contra de la resolución respectiva, tendrá derecho a separarse de la Sociedad y obtener el reembolso de sus acciones a su valor en libros de conformidad con los últimos estados financieros aprobados por los accionistas, siempre y cuando ejerza dicho derecho dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea en la que se haya adoptado dicha resolución.

Se hace constar que la compensación a los miembros del Consejo de Administración y a los directivos relevantes de la Sociedad durante el año fue la siguiente:

	2018	2017	2016
Compensación de personal clave	\$ <u>68,349</u>	\$ <u>58,048</u>	\$ <u>45,731</u>

Dicha compensación 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.

## 5) MERCADO DE CAPITALES

### 5.A) ESTRUCTURA ACCIONARIA

Las acciones de la Sociedad se encuentran inscritas en el RNV, son acciones ordinarias, serie única, nominativas, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Al cierre del 2018 la Sociedad no se encontraba en el caso de contar con certificados de participación ordinarios sobre sus acciones, así mismo tampoco tuvo registrado ningún American Depositary Receipt.

La Sociedad declara que no tiene ningún título accionario registrado en otro mercado extranjero.

### 5.B) COMPORTAMIENTO DE LA ACCIÓN EN EL MERCADO DE VALORES

Respecto al comportamiento de los títulos de la Sociedad en el mercado de valores, los títulos representativos del capital de Hoteles City Express ("HCITY") comenzaron el año 2018 registrando un precio de \$24.14 pesos por acción el 2 de enero de 2018, y finalizaron el año registrando un precio de \$24.03 pesos por acción presentando una variación negativa de 0.46%.

A continuación se presenta una tabla que compara el comportamiento de los títulos de la Sociedad antes y después de la Oferta Pública Subsecuente el 8 de octubre de 2014

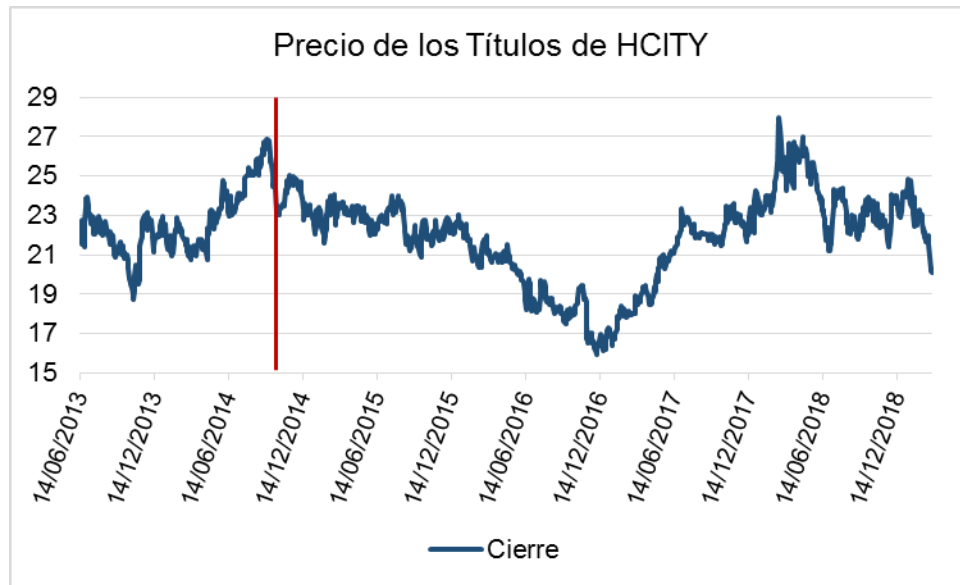
<b>Estadísticas de Operación</b>	<b>Junio 13, 2013 a Octubre 8, 2014</b>	<b>Octubre 9, 2014 a Diciembre 31, 2018</b>
Precio Inicial	\$24.00	\$23.50
Precio Final	\$24.35	\$24.03
Apreciación / Depreciación de Valor	1.5%	2.3%
Precio Máximo	\$27.20	\$29.23
Precio Mínimo	\$18.75	\$15.85
Precio Promedio	\$22.68	\$21.80
Volumen Total Periodo	121,615,266	911,866,147
Rotación Total Periodo*	44.2%	245.7%
Rotación Promedio Diaria**	1.3%	0.23%
Volumen Diario Promedio Últimos 3 Meses	535,129	825,426
Volumen Diario Promedio Total	366,311	743,744

\* La Rotación Total del periodo se calcula como el volumen total negociado en el periodo entre el número de acciones en circulación durante el periodo.

\*\* La Rotación Promedio Diaria se calcula como el volumen promedio total negociado del periodo entre el número de acciones en circulación durante dicho periodo.

Del 13 de junio de 2013 al 8 de octubre de 2014 la sociedad contó con 275,111,459 acciones en circulación, después de esa fecha y producto de la Oferta Pública Subsecuente la Sociedad contó con 384,807,552

acciones en circulación. Durante el año 2017, la Sociedad realizó la cancelación de 13,697,552 quedando en circulación 371,110,000 títulos.



A continuación se detalla el precio máximo, mínimo, de inicio y cierre de cada mes así como el volumen promedio de dicho mes para las Acciones de la Sociedad desde su primer día de cotización.



## Estadísticas Mensuales

Mes	Clave	Serie	Bolsa en la que cotiza	Precio Inicio	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Promedio	Precio Mínimo	Volumen Promedio
Junio 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.90	23.88	23.95	22.30	21.20	2,934,378
Julio 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.60	22.79	24.00	22.78	21.95	249,648
Agosto 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.80	22.07	23.30	22.19	21.00	218,740
Septiembre 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.00	21.16	22.00	21.27	20.81	135,407
Octubre 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.10	20.40	21.69	20.08	18.75	172,296
Noviembre 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	20.30	22.92	23.49	21.86	19.11	246,843
Diciembre 2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.00	22.00	23.10	22.14	21.00	377,863
Enero 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.00	21.90	22.97	21.71	20.10	131,421
Febrero 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.90	21.48	23.00	22.19	21.26	209,937
Marzo 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.51	21.63	22.40	21.19	20.02	120,864
Abril 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.60	23.24	23.60	21.74	20.60	140,536
Mayo 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.20	24.77	24.90	23.19	22.00	471,820
Junio 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.67	23.43	24.75	23.68	22.10	206,745
Julio 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.50	25.11	25.21	24.18	23.20	350,500
Agosto 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	25.13	25.45	26.23	25.29	24.21	495,728
Septiembre 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	25.00	24.64	27.20	26.14	24.56	667,405
Octubre 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	25.00	24.32	25.00	23.70	22.96	1,885,589
Noviembre 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.32	24.75	25.20	24.67	23.80	633,480
Diciembre 2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.89	23.28	24.89	23.70	21.89	430,469
Enero 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.33	22.19	24.00	22.76	21.85	584,563
Febrero 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.60	24.09	24.84	23.18	21.41	714,510
Marzo 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.00	23.31	24.09	23.36	21.27	371,890
Abril 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.60	23.39	23.75	23.19	22.34	2,402,572
Mayo 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.70	22.47	23.73	22.77	21.90	375,943
Junio 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.47	22.77	23.05	22.53	21.75	492,635
Julio 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.72	23.51	24.15	23.25	22.44	1,942,344
Agosto 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.70	21.49	24.24	22.91	21.05	593,689
Septiembre 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.50	21.74	22.50	21.56	20.70	366,153
Octubre 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.81	22.18	23.12	22.08	21.28	1,221,528
Noviembre 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.18	22.76	22.93	22.12	21.60	683,650
Diciembre 2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.86	23.04	23.25	22.53	21.61	482,788
Enero 2016	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.11	21.43	23.11	22.10	21.26	426,411
Febrero 2016	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.07	21.68	22.23	20.87	20.01	608,858
Marzo 2016	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.60	21.07	22.20	21.15	20.21	676,621
Abril 2016	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.07	21.50	21.95	20.90	20.16	423,425
Mayo 2016	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.50	20.10	21.65	20.37	19.72	484,637
Junio 2016	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	20.10	18.76	20.15	19.16	17.54	830,654
Julio 2016	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	18.76	19.65	20.49	18.89	17.86	971,557
Agosto 2016	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	19.90	18.15	19.90	18.51	17.99	2,905,361
Septiembre 2016	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	18.05	18.24	18.52	18.01	17.27	1,290,837
Octubre 2016	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	18.22	19.42	19.48	18.62	17.72	1,058,540
Noviembre 2016	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	19.43	16.28	19.43	17.30	15.86	1,702,702
Diciembre 2016	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	15.85	17.14	17.34	16.46	15.85	789,492
Enero 2017	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	17.14	18.23	18.32	17.19	16.30	1,126,884
Febrero 2017	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	18.23	18.01	19.38	18.07	17.52	1,157,719
Marzo 2017	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	18.00	19.32	19.54	18.66	17.75	1,020,458
Abril 2017	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	19.32	19.73	20.00	19.01	18.16	590,105
Mayo 2017	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	19.73	20.69	21.19	20.57	19.40	726,197
Junio 2017	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	20.69	23.36	23.85	21.57	20.00	1,275,415
Julio 2017	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.02	22.57	23.10	22.67	21.48	616,022
Agosto 2017	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.50	22.02	22.66	22.03	21.43	466,487
Septiembre 2017	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.08	21.80	22.13	21.84	21.21	350,222
Octubre 2017	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.81	23.42	23.75	22.44	21.21	644,540
Noviembre 2017	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.43	22.42	23.75	22.91	21.72	610,352
Diciembre 2017	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.43	24.25	24.35	22.64	21.23	1,261,267
Enero 2018	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.25	23.99	24.50	23.57	22.07	627,944
Febrero 2018	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.99	27.43	29.23	24.92	22.68	814,856
Marzo 2018	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	27.39	24.79	27.60	25.61	24.01	343,497
Abril 2018	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.85	26.44	27.40	26.16	24.10	756,564
Mayo 2018	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	26.44	24.29	26.50	25.22	23.75	922,505
Junio 2018	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.30	21.21	24.40	22.85	21.00	656,827
Julio 2018	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.18	24.35	25.81	23.52	21.00	714,964
Agosto 2018	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.97	22.42	24.50	22.86	21.54	433,178
Septiembre 2018	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.22	23.12	24.25	22.68	21.28	540,591
Octubre 2018	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.22	22.37	24.70	23.22	21.81	299,986
Noviembre 2018	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.49	24.03	25.99	22.51	19.11	1,486,199
Diciembre 2018	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.15	24.03	25.70	23.61	22.00	499,395
Enero 2019	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.83	22.53	25.98	23.65	22.05	642,082
Febrero 2019	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.63	21.98	23.64	22.40	20.97	324,353
Marzo 2019	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.15	20.26	22.15	20.44	19.21	457,631

## Estadísticas Trimestrales

Trimestre	Clave	Serie	Bolsa en la que cotiza	Precio Inicio	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Promedio	Precio Mínimo	Volumen Promedio
2T13	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.90	23.88	23.95	22.30	21.20	2,934,378
3T13	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.60	21.16	24.00	22.13	20.81	205,108
4T13	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.10	22.00	23.49	21.30	18.75	261,221
1T14	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.00	21.63	23.00	21.69	20.02	152,415
2T14	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.60	23.43	24.90	22.89	20.60	275,171
3T14	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.50	24.64	27.20	25.17	23.20	499,805
4T14	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	25.00	23.28	25.20	23.99	21.89	1,022,929
1T15	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.33	23.31	24.84	23.10	21.27	551,823
2T15	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.60	22.77	23.75	22.82	21.75	1,071,101
3T15	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.72	21.74	24.24	22.59	20.70	997,394
4T15	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.81	23.04	23.25	22.25	21.28	801,338
1T16	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.11	21.07	23.11	21.38	20.01	570,630
2T16	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.07	18.76	21.95	20.13	17.54	581,974
3T16	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	18.76	18.24	20.49	18.47	17.27	1,758,978
4T16	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	18.22	17.14	19.48	17.46	15.85	1,175,205
1T17	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	17.14	18.02	19.54	17.97	16.30	1,099,019
2T17	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	19.32	19.43	23.85	20.47	18.16	881,570
3T17	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.02	22.86	23.10	22.18	21.21	477,236
4T17	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.81	21.94	24.35	22.66	21.21	825,426
1T18	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.25	24.14	29.23	24.65	22.07	597,058
2T18	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.85	24.39	27.40	24.75	21.00	780,880
3T18	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.18	21.18	25.81	23.03	21.00	561,602
4T18	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.22	23.01	25.99	23.11	19.11	743,744
1T19	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.83	23.93	25.98	22.40	19.21	485,370

## Estadísticas Anuales

Año	Clave	Serie	Bolsa en la que cotiza	Precio Inicio	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Promedio	Precio Mínimo	Volumen Promedio
2013	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.90	22.00	29.23	21.77	18.75	448,276
2014	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	22.00	23.28	0.00	23.46	20.02	491,194
2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.33	23.04	0.00	22.69	20.70	858,105
2016	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.11	17.14	0.00	19.34	15.85	1,028,819
2017	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	17.14	24.25	0.00	20.82	16.30	817,796
2018	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.25	24.03	0.00	23.88	19.11	670,980
2019	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.83	20.26	0.00	22.40	19.21	485,370

## **5.C) FORMADOR DE MERCADO**

A partir del 10 de septiembre de 2013, la Sociedad contrató a UBS Casa de Bolsa como Formador de Mercado con un contrato de vigencia anual, mismo que ha renovado hasta la fecha del presente Reporte Anual.

Los valores que operó el Formador de Mercado son:

- Clave de cotización: HCITY
- Serie: ÚNICA
- Código ISIN: MX01HC000001

Las condiciones de contratación del Formador de Mercado fueron las exigibles por el Manual de Reglas Operativas y por el Reglamento Interior de la BMV dentro de las que destacan:

1. Mantener una presencia operativa continua sobre los Valores durante cada Sesión de Remate del Mercado de Capitales administrado por la BMV en tanto el presente Contrato se encuentre en vigor.
2. Tener una permanencia en los corros de la BMV del 80%.
3. El mínimo de posturas será de \$150,000.00 M.N
4. Un spread máximo de hasta el 2% entre posturas de compra-venta.

Periodo	Periodo		Variación (%)		Acumulado		Variación (%)		
	Volumen Promedio	Importe Promedio	Volumen	Importe	Volumen Promedio	Importe Promedio	Volumen	Importe	
2013	Junio	2,932,591	66,278,010			2,932,591	66,278,010		
	Julio	249,409	5,745,476	-91.5%	-91.3%	1,117,498	25,329,531	-61.9%	-61.8%
	Agosto	218,500	4,851,938	-12.4%	-15.6%	764,320	17,284,762	-31.6%	-31.8%
	Septiembre	140,618	2,980,447	-35.6%	-38.6%	612,609	13,805,334	-19.8%	-20.1%
	Octubre	172,057	3,403,165	22.4%	14.2%	508,148	11,338,841	-17.1%	-17.9%
	Noviembre	148,203	3,154,221	-13.9%	-7.3%	465,609	10,371,567	-8.4%	-8.5%
	Diciembre	376,677	8,242,508	154.2%	161.3%	450,733	10,024,108	-3.2%	-3.4%
	Enero	131,421	2,837,547	-65.1%	-65.6%	404,708	8,910,822	-10.2%	-11.1%
	Febrero	209,937	4,649,510	59.7%	63.9%	384,034	8,458,504	-5.1%	-5.1%
	Marzo	120,864	2,559,807	-42.4%	-44.9%	357,585	7,865,670	-6.9%	-7.0%
	Abril	140,536	3,124,783	16.3%	22.1%	337,763	7,432,713	-5.5%	-5.5%
	2014	Mayo	471,820	11,227,950	235.7%	259.3%	349,493	7,764,796	3.5%
Junio		206,745	4,923,316	-56.2%	-56.2%	338,007	7,536,171	-3.3%	-2.9%
Julio		350,500	8,670,274	69.5%	76.1%	339,019	7,628,017	0.3%	1.2%
Agosto		495,728	12,689,653	41.4%	46.4%	349,809	7,976,523	3.2%	4.6%
Septiembre		667,405	17,172,880	34.6%	35.3%	370,268	8,568,927	5.8%	7.4%
Octubre		1,885,589	43,977,784	182.5%	156.1%	470,131	10,902,462	27.0%	27.2%
Noviembre		633,480	15,645,991	-66.4%	-64.4%	478,565	11,147,372	1.8%	2.2%
Diciembre		430,469	10,278,890	-32.0%	-34.3%	475,969	11,100,488	-0.5%	-0.4%
Enero		584,563	13,302,334	35.8%	29.4%	481,531	11,242,070	1.2%	1.3%
Febrero		714,510	16,262,656	22.2%	22.3%	491,849	11,464,427	2.1%	2.0%
Marzo		371,890	8,699,772	-48.0%	-46.5%	486,251	11,335,410	-1.1%	-1.1%
2015		Abril	2,402,572	55,720,162	546.0%	540.5%	567,797	13,224,123	16.8%
	Mayo	375,943	8,596,445	-84.4%	-84.6%	559,966	13,035,238	-1.4%	-1.4%
	Junio	492,635	11,122,991	31.0%	29.4%	557,073	12,953,071	-0.5%	-0.6%
	Julio	2,015,098	47,174,619	309.0%	324.1%	616,626	14,351,084	10.7%	10.8%
	Agosto	593,689	13,505,086	-70.5%	-71.4%	615,760	14,319,131	-0.1%	-0.2%
	Septiembre	366,153	7,899,899	-38.3%	-41.5%	606,676	14,085,502	-1.5%	-1.6%
	Octubre	1,221,528	26,788,448	233.6%	239.1%	629,258	14,552,054	3.7%	3.3%
	Noviembre	683,650	15,186,338	-44.0%	-43.3%	630,930	14,571,555	0.3%	0.1%
	Diciembre	482,788	10,927,494	-29.4%	-28.0%	625,838	14,446,290	-0.8%	-0.9%
	Enero	426,411	9,401,742	-11.7%	-14.0%	619,794	14,293,425	-1.0%	-1.1%
	Febrero	608,858	12,746,787	42.8%	35.6%	619,473	14,247,936	-0.1%	-0.3%
	Marzo	676,621	14,321,070	11.1%	12.4%	621,106	14,250,025	0.3%	0.0%
2016	Abril	423,425	8,840,129	-37.4%	-38.3%	615,348	14,092,455	-0.9%	-1.1%
	Mayo	484,637	9,861,642	14.5%	11.6%	611,478	13,967,182	-0.6%	-0.9%
	Junio	830,654	15,833,690	71.4%	60.6%	617,781	14,020,860	1.0%	0.4%
	Julio	971,557	18,469,267	17.0%	16.6%	627,233	14,139,710	1.5%	0.8%
	Agosto	2,905,361	53,176,774	199.0%	187.9%	692,000	15,249,540	10.3%	7.8%
	Septiembre	1,290,837	23,267,812	-55.6%	-56.2%	707,152	15,452,412	2.2%	1.3%
	Octubre	1,058,540	19,665,929	-18.0%	-15.5%	715,823	15,556,388	1.2%	0.7%
	Noviembre	1,702,702	29,223,804	60.9%	48.6%	738,484	15,870,221	3.2%	2.0%
	Diciembre	789,492	12,923,076	-53.6%	-55.8%	739,684	15,800,838	0.2%	-0.4%
	Enero	1,126,884	19,238,773	42.7%	48.9%	749,004	15,883,589	1.3%	0.5%
	Febrero	1,157,719	20,903,145	2.7%	8.7%	757,328	15,985,809	1.1%	0.6%
	Marzo	1,020,458	19,052,554	-11.9%	-8.9%	763,389	16,056,457	0.8%	0.4%
2017	Abril	590,105	11,290,653	-42.2%	-40.7%	760,184	15,968,292	-0.4%	-0.5%
	Mayo	726,197	14,902,890	23.1%	32.0%	759,432	15,944,735	-0.1%	-0.1%
	Junio	1,275,415	27,178,980	75.6%	82.4%	770,594	16,187,757	1.5%	1.5%
	Julio	616,022	13,831,999	-51.7%	-49.1%	767,467	16,140,097	-0.4%	-0.3%
	Agosto	466,487	10,244,647	-24.3%	-25.9%	760,942	16,012,298	-0.9%	-0.8%
	Septiembre	350,222	7,630,104	-24.9%	-25.5%	752,971	15,849,612	-1.0%	-1.0%
	Octubre	644,540	14,592,628	84.0%	91.3%	750,810	15,824,563	-0.3%	-0.2%
	Noviembre	610,352	13,842,310	-5.3%	-5.1%	748,311	15,789,292	-0.3%	-0.2%
	Diciembre	1,261,267	28,766,966	106.6%	107.8%	756,838	16,005,019	1.1%	1.4%
	Enero	627,944	14,824,948	-50.2%	-48.5%	754,404	15,982,734	-0.3%	-0.1%
	Febrero	814,856	19,815,804	29.8%	33.7%	755,374	16,044,245	0.1%	0.4%
	Marzo	343,497	8,867,313	-57.8%	-55.3%	748,869	15,930,893	-0.9%	-0.7%
2018	Abril	756,564	19,670,074	120.3%	121.8%	749,001	15,995,046	0.0%	0.4%
	Mayo	922,505	23,188,895	21.9%	17.9%	752,064	16,122,064	0.4%	0.8%
	Junio	656,827	15,258,307	-28.8%	-34.2%	750,486	16,107,748	-0.2%	-0.1%
	Julio	714,964	16,813,918	8.9%	10.2%	749,879	16,119,800	-0.1%	0.1%
	Agosto	433,178	9,951,532	-39.4%	-40.8%	744,327	16,011,667	-0.7%	-0.7%
	Septiembre	540,591	12,173,379	24.8%	22.3%	741,268	15,954,036	-0.4%	-0.4%
	Octubre	299,986	6,953,263	-44.5%	-42.9%	733,778	15,801,255	-1.0%	-1.0%
	Noviembre	1,486,199	33,764,934	395.4%	385.6%	744,722	16,062,545	1.5%	1.7%
	Diciembre	499,395	11,683,761	-66.4%	-65.4%	741,378	16,002,863	-0.4%	-0.4%

Desde la contratación del Formador de Mercado los diferenciales máximos entre los precios de venta y compra permitidos según la regulación de la BMV no superaron el 2%.

## **6) ACTIVOS SUBYACENTES**

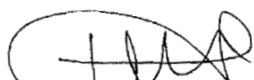
Dado que la Sociedad no representa un instrumento de valores estructurados no cuenta con información a reportar correspondiente a activos subyacentes.

## 7) PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



**Luis Eduardo Barrios  
Sánchez**  
Director General



**James Paul Smith Márquez**  
Director de Finanzas,  
Administración y Jurídico.

25 de abril de 2019

Al Consejo de Administración de  
**Hoteles City Express, S. A. B. de C. V.**  
Juan Salvador Agraz 69 piso 12  
Col. Santa Fe Cuajimalpa,  
Del. Cuajimalpa de Morelos, C. P. 05348

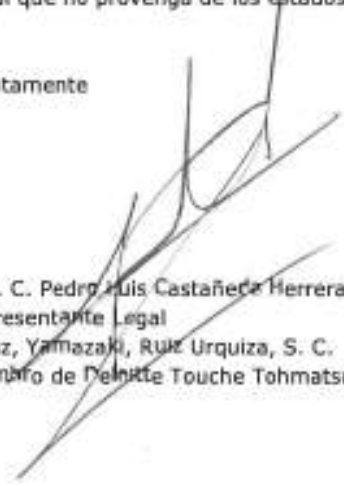
Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos, bajo protesta decir verdad, que los estados financieros consolidados, contenidos en el Anexo "Información financiera" del presente reporte anual de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V., y subsidiarias (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los años que terminaron en esas fechas, fueron dictaminados con fecha 2 de abril de 2019. De igual manera los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y por el año que terminó en esa fecha, fueron dictaminados con fecha 4 de abril de 2017, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.


Asimismo, manifestamos que hemos leído el reporte anual y, basados en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencia en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente



C. P. C. Pedro Luis Castañeda Herrera  
Representante Legal  
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Ma. Isabel Romero Miranda  
Auditor Externo  
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## Declaración independiente de la persona moral que proporciona los servicios de auditoría externa

### ARTÍCULO 37 DE LAS DISPOSICIONES

En los términos del artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en nuestro carácter de auditores externos de los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V., declaramos lo siguiente:

- I. El que suscribe declaro que cumpla con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las disposiciones, según lo manifiesto en el Documento de Declaración anexo, así como que soy contador público titulado con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 14405 expedido el 1 de mayo de 2015. Asimismo, cuento con Número de Registro en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del SAT 18075 expedido el 16 de noviembre de 2012. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro en la AGAFF del SAT 7433.
- II. Declaramos que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 2 de abril de 2019, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplimos con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaramos que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que tengo 4 años como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de Estados Financieros Básicos Consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante 8 años los servicios de auditoría externa a Hoteles City Express, S. A. B. de C. V.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos Consolidados de la Emisora.

Atentamente

C. P. C. María Isabel Romero Miranda  
2 de abril de 2019





**Declaración del Auditor Externo Independiente a la Emisora.**

En los términos de los artículos 4 y 5 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo de los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V., manifiesto lo siguiente:

- Soy Socio del despacho Gafaz, Yamazaki, Rulz, Urquiza S. C. (El Despacho), desde el año 2012.
- Cuento con el registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF) número 18075 y/o con la certificación como contador público emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. con número 14405, expedido el 1 de mayo de 2015.
- Cuento con la experiencia profesional necesaria para desarrollar labores de auditoría externa.
- Soy independiente en términos del artículo 6, Capítulo II de las Disposiciones.
- No he sido expulsado ni estoy suspendido de mis derechos como miembro de la asociación profesional a la que pertenezco.
- No he sido ni estoy condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.
- No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.
- No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que se requiera para fungir como Auditor Externo Independiente, por causas imputables a mí y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.
- No he sido ni he tenido ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Emisora o de su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- No tengo litigio alguno pendiente con la Emisora o, en su caso, con su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- Que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones. En el Anexo B se incluye manifestación firmada por el Director General del Despacho, dirigida a la Comisión Técnica de Calidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., sobre el cumplimiento con lo dispuesto en la Norma Internacional de Control de Calidad 1. Manifiesto, asimismo, que se ha asignado un socio de revisión de la calidad del compromiso (EQCR) en los términos de la Norma Internacional de Control de Calidad 1 y la Norma Internacional de Auditoría (NIA 220). De conformidad con los artículos 9 y 10 de las Disposiciones.



- En el Despacho contamos con una política actualizada para el archivo de papeles de trabajo de auditoría.
- Yo y el equipo del compromiso cumplimos con las normas profesionales y los requisitos de calidad aplicables y contamos con la capacidad técnica para el desarrollo del trabajo al que hacen referencia las disposiciones aplicables.
- El contenido del Informe de Auditoría Externa y de otros comunicados y opiniones señalados en el artículo 15 de las disposiciones, son responsabilidad del Despacho.
- En el supuesto que se identifiquen amenazas a la Independencia o incumplimiento a las normas establecidas en los códigos de ética a que hace referencia la fracción X del artículo 6 de las disposiciones, éstas se documentaran en los papeles de trabajo de la auditoría.
- No tengo impedimento para participar en labores de auditoría externa para esta Emisora respecto a los años de servicio permitidos.
- No tengo inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por la Emisora. Así mismo he obtenido confirmación de los socios involucrados en la auditoría y del equipo de auditoría, que ni ellos ni sus cónyuges, concubinas, concubinarios o dependientes económicos mantienen inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por la Emisora.

Atentamente




C. P. C. María Isabel Romero Miranda  
2 de abril de 2019

Al Presidente del Comité de Auditoría de  
Hoteles City Express, S. A. B. de C. V.  
Juan Salvador Agraz 69 piso 12  
Del. Cuajimalpa de Morelos C. P. 05348

En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones"), del artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditor externo de los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Que la información financiera comprendida en el reporte anual coincide con la información financiera auditada.

Atentamente

  
C. P. C. María Isabel Romero Miranda  
25 de abril de 2019

## **8) ANEXOS**

A continuación, se presentan los Estados Financieros dictaminados y las opiniones del Comité de Auditoría contenidas en el Informe Anual del Comité de Auditoría al Consejo de Administración de Hoteles City Express S.A.B. de C.V.

(Página intencionalmente en blanco)

## Opinión del Comité de Auditoría por el 2018

### 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 25 de abril de 2019, 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 2018, en los siguientes términos:

La Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de Hoteles City, celebrada el 25 de abril de 2019, resolvió, para efectos prácticos y operativos, y en términos de lo establecido en la cláusula vigésimo tercera de los Estatutos Sociales de Hoteles City, fusionar en un solo comité tanto el Comité de Auditoría y Riesgos, como el de Prácticas Societarias.

Durante 2018, el Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias sesionó en 6 (seis) ocasiones, 4 (cuatro) sesiones ordinarias los días 13 de febrero, 20 de abril, 17 de julio y 16 de octubre y 2 (dos) sesiones extraordinarias los días 15 de agosto y 10 de diciembre 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 con la presencia de 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:

- 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.
- 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.

- Se informó y se dio seguimiento a los resultados de la evaluación de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad respecto del ejercicio social 2017.
- Se dio seguimiento a un caso de conflicto de interés, consistente en el otorgamiento de cierto patrocinio en especie, es decir, en cuartos noche, a una empresa donde labora un familiar de un funcionario de la Sociedad.
- Se presentó una nueva versión del Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, que incluye ciertas nuevas mejores prácticas de gobierno corporativo.

## 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) que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, las cuales establecen nuevos requerimientos para los auditores externos y órganos de vigilancia. Así como, las disposiciones aplicables para el cumplimiento de cada órgano de gobierno (Consejo de Administración, Comité de Auditoría, Administración, Despacho y Auditor Externo) que tienen funciones de vigilancia en Hoteles City Express. Estas disposiciones entraron en vigor en abril de 2018.
- Aprobación de la nueva firma de Consultoría para la revisión de Estados Financieros del ejercicio de 2019.
- 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 internas.

### 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 2018, este último con la opinión favorable de los Auditores Externos.

#### Auditoría Externa

- En la sesión del 17 de julio de 2018, el Comité acordó recomendar al Consejo de Administración la ratificación del despacho Deloitte Touche Tohmatsu/Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (“Deloitte”), para llevar a cabo la Auditoría de Estados Financieros para el ejercicio 2018.
- 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 auditoría y tuvo conocimiento oportunamente de sus observaciones y conclusiones.
- Se realizó una revisión a los procesos de los hoteles HCe Suites Playa del Carmen, City Suites Querétaro, HCe Plus Monterrey y Nuevo Sur y Piedras Negras.
- Se tomó conocimiento de la opinión del auditor externo, la cual incluye las consideraciones relacionadas con los asuntos clave de auditoría.
- Informó a la Administración de las nuevas disposiciones de la Circular Única de Auditores Externos. Así como de las IFRS 9 y 15 que entraron en vigor en enero de 2018 y su respectivo diagnóstico.
- En la sesión del 10 de diciembre de 2018, el Comité acordó recomendar al Consejo de Administración la contratación del despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C., para llevar a cabo la Auditoría de Estados Financieros para el ejercicio 2019.

#### Auditoría 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 2018 y se enviaron informes periódicos relativos al avance del programa aprobado.

- Auditoría Interna realizó trabajos para los Auditores Externos referidos a su auditoría anual de los estados financieros y comunicó las desviaciones identificadas a los Auditores Externos y a la Administración para su consideración.
- Celebró reuniones ejecutivas con la participación de los miembros del Comité y la Administración, estableciéndose acuerdos y recomendaciones para la Administración.
- Se desarrollaron revisiones a los procesos de Fondo de Publicidad, Hoteles Administrados, Seguridad y Gastos de Viaje, los hallazgos identificados se reportaron a la Administración.
- Auditoría Interna dio seguimiento a la implementación de los controles para mitigar los riesgos de los 20 principales riesgos de la compañía.
- Realizó el seguimiento a las observaciones identificadas en los procesos revisados, así como a la implementación de los planes de acción proporcionados por la administración.
- 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 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 2018, 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 2018, 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.

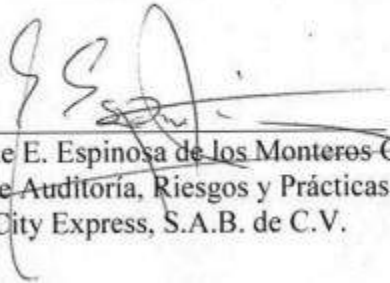
Después de conocer los paquetes de emolumentos de los directivos relevantes de Hoteles City definidos y revisados por el Comité de Compensaciones, no tenemos comentario o reserva alguna en relación con los mismos.

- 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 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.



## Opinión del Comité de Auditoría por el 2017

### INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORIA AL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE HOTELES CITY EXPRESS S.A.B. DE C.V.

Estimados Señores:

Jaime Espinosa de los Monteros Cadena, en mi carácter de Presidente del Comité de Auditoría de HOTELES CITY EXPRESS S.A.B. de C.V., (en adelante “Hoteles City Express”) y dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 fracción II, de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”), rindo el presente informe sobre las actividades que llevó a cabo durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, este Comité de Auditoría, el cual se encuentra integrado por el suscrito y por los señores Sergio del Valle Cantú y Carlos Bracho González. En el desarrollo de nuestro trabajo, tuvimos presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas.

Durante el ejercicio 2017, el Comité de Auditoría (indistintamente, el “Comité” o el “Comité de Auditoría”) sesionó en cuatro ocasiones (febrero 13, abril 18, julio 17 y octubre 16) y se informó de ello al Consejo de Administración.

En las sesiones referidas anteriormente, fueron analizados y comentados los siguientes asuntos:

#### Cambio de ERP

La Administración de Hoteles City Express (la “Administración”) presentó al Comité las etapas que se llevaron a cabo para la implementación del cambio del ERP (Rapsodia), al ERP (e-SASA), actualmente se está en fase de estabilización y pruebas.

#### 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 internas.

#### 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.

#### Auditoría Externa

- En la sesión del 17 de julio de 2017, el Comité acordó recomendar al Consejo de Administración la ratificación del despacho Deloitte Touche Tohmatsu/Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (“Deloitte”), para llevar a cabo la Auditoría de Estados Financieros para el ejercicio 2017.
- Se cercioró de su independencia y del cumplimiento de los requerimientos establecidos en la LMV, analizando, en conjunto, su enfoque y programa de trabajo, así como su coordinación e interrelación con el área de Auditoría Interna.
- 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 auditoría y tuvo conocimiento oportunamente de sus observaciones y conclusiones.
- Se realizó una revisión a los procesos de los hoteles HCe Celaya, Coatzacoalcos, Matamoros, Los Mochis, Nogales y Villahermosa. y los hallazgos fueron comunicados a la Administración para su consideración.
- Se tomó conocimiento de la opinión del auditor externo, la cual incluye las consideraciones relacionadas con los asuntos clave de auditoría, el reporte del auditor para negocio en marcha y la responsabilidad de este con relación a otro tipo de información (informe anual)
- Por último, se evaluaron los servicios que prestó la firma de auditores externos, correspondientes al año 2017 y se conoció oportunamente el resultado de su auditoría a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, para hacer la recomendación al Consejo de Administración sobre la aprobación de los mismos.

#### Auditoría 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.

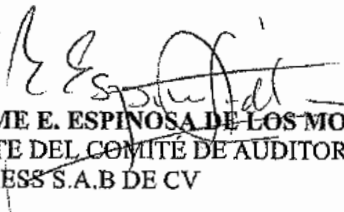
- En su oportunidad se revisó y aprobó el programa de trabajo para el ejercicio del 2017 y se enviaron informes periódicos relativos al avance del programa aprobado.
- Se revisaron las denuncias significativas recibidas en el Sistema del Código de Ética dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.
- Auditoría Interna realizó trabajos para los Auditores Externos referidos a su auditoría anual de los estados financieros y comunicó las desviaciones identificadas a los Auditores Externos y a la Administración para su consideración.
- Celebró reuniones ejecutivas con la participación de los miembros del Comité y la Administración, estableciéndose acuerdos y recomendaciones para la Administración.
- Se desarrollaron revisiones a los procesos de los hoteles con el esquema de Propios, Coinversión. Arrendados y Franquicias, los hallazgos identificadas se reportaron a la Administración y se compartieron con los Auditores Externos.
- Auditoría Interna dio seguimiento a la implementación de los controles para mitigar los riesgos de los 20 principales riesgos de la compañía.
- Se realizó el seguimiento a las observaciones y sugerencias que hizo Auditoría Interna y los responsables por parte de la Administración presentaron los planes de acción correspondientes.

#### Cumplimiento de otras Obligaciones

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

Los trabajos que se realizaron quedaron debidamente documentados en actas preparadas en cada sesión las cuales, fueron enviadas a revisión por los integrantes del Comité.

Atentamente,



**C.P.C. JAIME E. ESPINOSA DE LOS MONTEROS CADENA**  
**PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORIA DE HOTELES**  
**CITY EXPRESS S.A.B DE CV**

## Opinión del Comité de Auditoría por el 2016

### INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORIA AL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE HOTELES CITY EXPRESS S.A.B. DE C.V.

Estimados Señores:

Jaime Espinosa de los Monteros Cadena, en mi carácter de Presidente del Comité de Auditoria de HOTELES CITY EXPRESS S.A.B. de C.V., (en adelante “Hoteles City Express”) y dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 fracción II, de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”), rindo el presente informe sobre las actividades que llevó a cabo durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016, este Comité de Auditoria, el cual se encuentra integrado por el suscrito y por los señores Sergio del Valle Cantú y Carlos Bracho González. En el desarrollo de nuestro trabajo, tuvimos presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas.

Durante el ejercicio 2016, el Comité de Auditoria (indistintamente, el “Comité” o el “Comité de Auditoría”) sesionó en cuatro ocasiones (febrero 15, abril 18, julio 15 y octubre 17) y se informó de ello al Consejo de Administración.

En las sesiones referidas anteriormente, fueron analizados y comentados los siguientes asuntos:

#### Cambio de ERP

La Administración de Hoteles City Express (la “Administración”) presentó al Comité las etapas que se llevaron a cabo para la evaluación del cambio del actual ERP (Rapsodia), al ERP (e-SASA), así como los planes a seguir para su implementación y las ventajas que representará el mismo para el grupo.

#### Control Interno

- El Comité de Auditoria 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 Auditoria 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, estableció los lineamientos generales y los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan efectuado los Auditores Externos e Internos en el desarrollo de su trabajo.
- Los responsables por parte de la Administración presentaron los planes de acción correspondientes a las observaciones derivadas de las auditorías internas.

#### Información Financiera y Políticas Contables

- Con apoyo de los auditores externos, trimestralmente se cercioró que los criterios, políticas contables y la información utilizados 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.

### Auditoria Externa

- En la sesión del 15 de julio de 2016, el Comité acordó recomendar al Consejo de Administración la ratificación del despacho Deloitte Touche Tohmatsu/Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (“Deloitte”), para llevar a cabo la Auditoría de Estados Financieros para el ejercicio 2016.
- Se cercioró de su independencia y del cumplimiento de los requerimientos establecidos en la LMV, analizando, en conjunto, su enfoque y programa de trabajo así como su coordinación e interrelación con el área de Auditoría Interna.
- 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 auditoría y tuvo conocimiento oportunamente de sus observaciones y conclusiones.
- Auditoría Externa presentó en el periodo de 2016 el Nuevo Informe del Auditor.
- Como parte del cierre Auditoría Externa realizó una revisión detallada para confirmar la razonabilidad de la Metodología del Interés Efectivo al 31 de diciembre de 2016, las diferencias identificadas fueron corregidas.
- Por último, se evaluaron los servicios que prestó la firma de auditores externos, correspondientes al año 2016 y se conoció oportunamente el resultado de su auditoría a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, para hacer la recomendación al Consejo de Administración sobre la aprobación de los mismos.

### Auditoria Interna

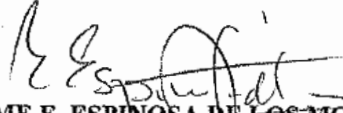
- El Área de Auditoría Interna tuvo como propósito fundamental el llevar a cabo revisiones permanentes sobre el adecuado funcionamiento del sistema de control interno, sobre la información financiera, y sobre las áreas relacionadas, así como apoyar al Comité en las tareas que éste consideró necesarias para cumplir con su misión de vigilancia.
- Auditoría Interna dio seguimiento a la implementación de los controles para mitigar los riesgos de los 20 principales riesgos de la compañía.
- En su oportunidad se revisó y aprobó el programa de trabajo para el ejercicio del 2016.
- Se le dio seguimiento a las observaciones y sugerencias que hizo Auditoría Interna y los responsables por parte de la Administración presentaron los planes de acción correspondientes.

### Cumplimiento de otras Obligaciones

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

Los trabajos que se llevaron a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas en cada sesión las cuales, fueron enviadas a revisión por los integrantes del Comité.

Atentamente,



**C.P.C. JAIME E. ESPINOSA DE LOS MONTEROS CADENA**  
PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORIA DE HOTELES  
CITY EXPRESS S.A.B DE CV



## Estados Financieros Anuales Dictaminados 2016

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los Estados Financieros anuales dictaminados correspondientes al ejercicio 2016, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Así mismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos Estados Financieros Anuales Dictaminados correspondientes al ejercicio 2016 o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas”.

**Luis Eduardo Barrios  
Sánchez**  
Director General

**Santiago Parra Gutiérrez**  
Director de Finanzas  
Corporativas

**Dina Stella Moreno de la  
Rocha**  
Directora Jurídica

**Juan Carlos Pinquinto  
Vázquez**  
Director de Administración



Juan Salvador Agraz No. 69 Piso 12,  
Col. Santa Fe Cuajimalpa, C.P. 05348.  
Del. Cuajimalpa de Morelos, México, D.F.


01 800 248 9397  
cityexpress.com  
5249 8050



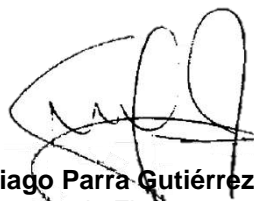
## Estados Financieros Anuales Dictaminados 2017

---

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los Estados Financieros anuales dictaminados correspondientes al ejercicio 2017, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Así mismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos Estados Financieros Anuales Dictaminados correspondientes al ejercicio 2017 o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas”.



**Luis Eduardo Barrios  
Sánchez**  
Director General



**Santiago Parra Gutiérrez**  
Director de Finanzas  
Corporativas



**Dina Stella Moreno de la  
Rocha**  
Directora Jurídica



**Juan Carlos Paquinto  
Vázquez**  
Director de Administración



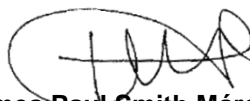
# Estados Financieros Anuales Dictaminados 2018

---

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los Estados Financieros anuales dictaminados correspondientes al ejercicio 2018, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Así mismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos Estados Financieros Anuales Dictaminados correspondientes al ejercicio 2018 o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas”.



**Luis Eduardo Barrios  
Sánchez**  
Director General



**James Paul Smith Márquez**  
Director de Finanzas,  
Administración y Jurídico



Juan Salvador Agraz No. 69 Piso 12,  
Col. Santa Fe Cuajimalpa, C.P. 05348.  
Del. Cuajimalpa de Morelos, México, D.F.

01 800 248 9397  
cityexpress.com  
5249 8050



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

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2018 y 2017, e  
Informe de los auditores  
independientes del 2 de abril de  
2019



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

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2018 y 2017**

<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	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	12



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

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### ***Fundamentos 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.





## ***Vidas útiles y deterioro de activos de larga duración***

La Entidad ha identificado que las unidades generadoras de efectivo 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 Norma Internacional de Información Financiera ("IAS 36", por sus siglas en Inglés). Si existiera dicho indicio, la Entidad estima el importe recuperable del activo. Asimismo, la Entidad evalúa en cada periodo la vida útil y residual de los activos, de acuerdo con su experiencia operativa y las características de los activos. Dichos cálculos involucran estimaciones, el uso de supuestos y juicios por parte de la administración, por lo que nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:

- Pruebas detalladas para confirmar la razonabilidad de la evaluación y supuestos utilizados por la administración para soportar que no hay 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. El resultado de las pruebas de auditoría con relación a estos procedimientos fue satisfactorio.
- Asimismo, llevamos a cabo una revisión de las vidas útiles seleccionadas por la Entidad a través de información de entidades comparables y de información pública de la industria a la que pertenece el cliente. Los resultados fueron razonables.

La política contable de la Entidad para el registro de los efectos de deterioro y la política contable de las vidas útiles, así como el detalle de su revelación, se incluyen en las Notas 3h y 4, respectivamente, a los estados financieros consolidados adjuntos.

## ***Deuda a largo plazo***

Al 31 de diciembre de 2018, 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 y/o en su caso con dichas 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 Normas Internacionales de Información Financiera. 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 16 a los estados financieros consolidados. En la Nota 11 a los estados financieros consolidados, se presentan las principales características de la deuda a largo plazo.



## ***Valuación de impuesto diferido activo por pérdidas fiscales***

De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera ("IAS 12", por sus siglas en Inglés), en la determinación de los impuestos a la utilidad diferidos, la Entidad ha establecido procedimientos para estimar la probabilidad de generar utilidades fiscales en períodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales antes de la fecha de vencimiento de dichas pérdidas; sin embargo, es importante asegurarnos que la generación de dichas utilidades sea razonable, debido a que el proceso de evaluación se basa en supuestos que están afectados por las expectativas futuras de los resultados de la operación hotelera.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron entre otros: i) analizar por entidad legal la tendencia de sus resultados fiscales de años anteriores y el año actual; ii) revisar los supuestos utilizados para realizar las proyecciones financieras y fiscales para determinar si la generación de utilidades fiscales en el futuro permitirá aprovechar las pérdidas fiscales antes de su vencimiento; iii) utilizar un experto fiscalista para ayudarnos a evaluar los supuestos y metodologías utilizadas por la Entidad. El resultado de nuestras pruebas de auditoría con relación a estos procedimientos, fue satisfactorio.

La política contable de la Entidad para el registro de los impuestos diferidos, así como el detalle de su revelación, se incluyen en las Notas 3 o y 15, respectivamente, a los estados financieros consolidados adjuntos.

## ***Otra información***

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprende la información incluida 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 NIIF, 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 debido 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.

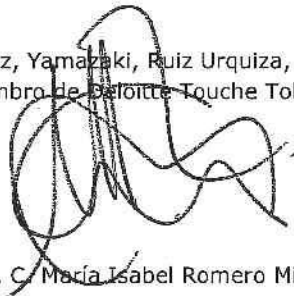


Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos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

2 de abril de 2019





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

**Estados consolidados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(En miles de pesos mexicanos)

Activos	Notas	2018	2017
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 1,102,112	\$ 1,190,624
Cuentas por cobrar – Neto	6	219,372	147,224
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		421,587	289,639
Pagos anticipados	7	<u>88,910</u>	<u>80,972</u>
<b>Total de activo circulante</b>		<u>1,831,981</u>	<u>1,708,459</u>
<b>Activos a largo plazo:</b>			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto	9	11,816,842	10,132,500
Impuestos a la utilidad diferidos activo	15	224,134	162,191
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	27,378	-
Instrumentos financieros derivados	8	2,410	-
Otros activos	10	51,031	26,325
Depósitos en garantía		<u>2,898</u>	<u>2,898</u>
<b>Total de activo a largo plazo</b>		<u>12,124,693</u>	<u>10,323,914</u>
<b>Total de activos</b>		<u>\$ 13,956,674</u>	<u>\$ 12,032,373</u>

Pasivos y capital contable	Notas	2018	2017
<b>Pasivo circulante:</b>			
Porción circulante de los préstamos bancarios	11	\$ 479,616	\$ 129,070
Cuentas por pagar a proveedores		125,311	149,320
Otros impuestos y gastos acumulados		190,638	153,578
Otros pasivos	14	16,450	35,141
Impuestos a la utilidad por pagar		93,193	52,059
Beneficios a los empleados	12	<u>26,562</u>	<u>22,668</u>
<b>Total de pasivo circulante</b>		<u>931,770</u>	<u>541,836</u>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos bancarios	11	3,819,932	2,599,452
Instrumentos financieros derivados	8	-	6,608
Ingresos diferidos	13	12,811	11,487
Otros pasivos a largo plazo	14	159,749	207,302
Beneficios a los empleados	12	2,408	2,724
Impuestos a la utilidad diferidos	15	<u>210,949</u>	<u>243,418</u>
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<u>4,205,849</u>	<u>3,070,991</u>
<b>Total de pasivo</b>		<u>5,137,619</u>	<u>3,612,827</u>
<b>Capital contable:</b>			
Capital social	17	5,903,527	5,932,629
Utilidades retenidas		1,795,160	1,516,823
Otros resultados integrales	19	<u>(50,814)</u>	<u>55,426</u>
Capital contable atribuible a la participación controladora		7,647,873	7,504,878
Participación no controladora	20	<u>1,171,182</u>	<u>914,668</u>
<b>Total de capital contable</b>		<u>8,819,055</u>	<u>8,419,546</u>
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<u>\$ 13,956,674</u>	<u>\$ 12,032,373</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 2018 y 2017  
(En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por acción)

	Notas	2018	2017
Ingresos por operación hotelera		\$ 2,694,866	\$ 2,357,937
Ingresos por administración a terceros		<u>192,636</u>	<u>150,511</u>
Ingresos totales	26	2,887,502	2,508,448
Costos y gastos de operación hotelera	22	1,428,731	1,222,209
Gastos de administración y ventas	23	457,935	407,361
Depreciación		<u>361,258</u>	<u>347,720</u>
Costos y gastos		2,247,924	1,977,290
Gastos por apertura de hoteles		<u>8,776</u>	<u>19,894</u>
Utilidad de operación consolidada		<u>630,802</u>	<u>511,264</u>
Gasto por intereses		(297,672)	(189,623)
Ingreso por intereses		50,746	58,233
Pérdida cambiaria, neta		<u>(48,266)</u>	<u>(38,954)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>335,610</u>	<u>340,920</u>
Impuestos a la utilidad	15	<u>55,913</u>	<u>54,547</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>279,697</u>	<u>286,373</u>
Otros resultados integrales	19		
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(109,613)	(33,533)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto sobre la renta		1,952	4,758
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:			
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados		1,421	663
Efecto de impuestos diferidos de pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados		-	(199)
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad		<u>(106,240)</u>	<u>(28,311)</u>
Resultado integral del año		<u>\$ 173,457</u>	<u>\$ 258,062</u>

(Continúa)



	Notas	2018	2017
Utilidad neta consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 278,337	\$ 268,396
Participación no controladora		<u>1,360</u>	<u>17,977</u>
		<u>\$ 279,697</u>	<u>\$ 286,373</u>
Resultados integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora		172,097	240,085
Participación no controladora		<u>1,360</u>	<u>17,977</u>
		<u>\$ 173,457</u>	<u>\$ 258,062</u>
Utilidad básica y diluida por acción	21	<u>.7500</u>	<u>.7147</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 el 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(En miles de pesos mexicanos)

	Nota	Capital social	Utilidades retenidas	Otros resultados integrales			Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
				Pérdidas y ganancias actuariales netas	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	Efectos de valuación de instrumentos de cobertura			
Saldos al 1 de enero de 2017		\$ 5,935,688	\$ 1,248,427	\$ 1,329	\$ 87,093	\$ (4,685)	\$ 7,267,852	\$ 883,360	\$ 8,151,212
Reconocimientos de pagos basados en acciones	18	21,170	-	-	-	-	21,170	-	21,170
Aportaciones de participación no controladora	20	-	-	-	-	-	-	31,073	31,073
Reducción de participación no controladora	20	-	-	-	-	-	-	(5,659)	(5,659)
Dividendos pagados	20	-	-	-	-	-	-	(12,083)	(12,083)
Recompra de acciones		(24,229)	-	-	-	-	(24,229)	-	(24,229)
Utilidad integral del año		-	268,396	464	(33,533)	4,758	240,085	17,977	258,062
Saldos al 31 de diciembre de 2017		5,932,629	1,516,823	1,793	53,560	73	7,504,878	914,668	8,419,546
Reconocimientos de pagos basados en acciones	18	19,408	-	-	-	-	19,408	-	19,408
Aportaciones de participación no controladora	20	-	-	-	-	-	-	288,869	288,869
Reducción de participación no controladora	20	-	-	-	-	-	-	(6,000)	(6,000)
Dividendos pagados		-	-	-	-	-	-	(27,715)	(27,715)
Recompra de acciones		(48,510)	-	-	-	-	(48,510)	-	(48,510)
Utilidad integral del año		-	278,337	1,421	(109,613)	1,952	172,097	1,360	173,457
Saldos al 31 de diciembre de 2018		\$ 5,903,527	\$ 1,795,160	\$ 3,214	\$ (56,053)	\$ 2,025	\$ 7,647,873	\$ 1,171,182	\$ 8,819,055

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 el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(En miles de pesos mexicanos)

	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 335,610	\$ 340,920
Ajustes por:		
Depreciación	361,258	347,720
Pérdida en baja de activo fijo	34,586	25,567
Intereses a favor	(50,746)	(58,233)
Intereses a cargo	297,672	189,623
Gastos relativos a transacciones de pagos basados en acciones liquidables con instrumentos de capital	-	4,085
Valuación de instrumentos financieros	(7,066)	37
Fluctuación cambiaria devengada no realizada	(52,618)	(23,378)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	<u>918,696</u>	<u>826,341</u>
Cambios en capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	(99,527)	(53,441)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(131,948)	(33,507)
Pagos anticipados	(7,934)	(22,277)
Cuentas por pagar a proveedores	(24,009)	73,708
Otros impuestos y gastos acumulados	(27,860)	26,190
Beneficios a los empleados	4,999	6,695
Impuestos a la utilidad pagados	(109,193)	(28,859)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>523,224</u>	<u>794,840</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(2,141,875)	(1,540,250)
Otros activos	(24,706)	(3,304)
Intereses cobrados	50,746	58,233
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(2,115,835)</u>	<u>(1,485,321)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aumento en capital social y prima en suscripción de acciones	19,408	21,170
Aportaciones de la participación no controladora	198,119	31,073
Disminuciones de aportaciones de participación no controladora	(6,000)	(5,659)
Aportaciones para futuros aumentos de capital	-	64,398
Dividendos pagados a la participación no controladora	(27,715)	(12,083)
Recompra de acciones	(48,510)	(24,229)
Intereses pagados	(292,990)	(187,883)
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	2,792,049	1,667,000
Préstamos bancarios pagados	(1,173,087)	(1,497,950)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>1,461,274</u>	<u>55,837</u>

(Continúa)



	2018	2017
Disminución neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(131,337)	(634,634)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	1,190,624	1,854,627
Efecto por tipo de cambio en el saldo de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>42,825</u>	<u>(29,369)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 1,102,112</u>	<u>\$ 1,190,624</u>
Transacciones que no requirieron flujo de efectivo:		
Aportación de participación no controladora en especie (terrenos)	<u>\$ 90,750</u>	<u>\$ -</u>

*(Termina)*

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

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

### 1. Información General

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad"), se dedican al desarrollo y operación de inmuebles para la hotelería, utilizando los nombres comerciales Hoteles City Express, City Express Suites, City Express Junior, City Express Plus y City Centro. Sus actividades comprenden la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión del desarrollo de hoteles e inmuebles, administración, comercialización, franquiciamiento, 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 2018 y 2017 los cuartos operados conforme a los nombres comerciales de la Entidad ascendieron a 16,893 y 15,228, respectivamente; de los cuales, 4,189 y 3,620 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 a 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 a 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.

### 2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

- a. *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRSs" o "IAS" por sus siglas en inglés) que son obligadas para el año en curso.*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2018.

#### **IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso**

#### **Impacto inicial de la aplicación de la IFRS 9 – Instrumentos Financieros**

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





Adicionalmente, la Entidad ha adoptado los ajustes de la norma IFRS 7 *Revelaciones de Instrumentos Financieros*: que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al periodo comparativo.

La Norma IFRS 9 introdujo nuevos requisitos para:

1. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
2. Deterioro de los activos financieros, y
3. Contabilidad de coberturas.

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

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

**(a). Clasificación y medición de los activos financieros**

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

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

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que mantiene una Entidad cuyo modelo de negocio tiene el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo, y que poseen flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal, se miden subsecuentemente por costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que retiene una Entidad cuyo modelo de negocio es obtener flujos contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a los intereses del importe de principal pendiente de amortizar, se miden subsecuentemente por valor razonable a través de otros resultados integrales.
- Cualquier otro instrumento de deuda y de inversión de capital se miden a través de valor razonable a través de resultados.

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

- la Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni la contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- la Entidad puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumpla con el costo amortizado o los criterios Valor razonable a través de resultados integrales medidos en Valor razonable a través de resultados si al hacerlo elimina o reduce significativamente una disparidad contable.





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

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

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

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

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

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

**(b). Deterioro de activos financieros**

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

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

- (1) Inversiones en deuda medidas subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales,
- (2) Cuentas por cobrar por arrendamiento,
- (3) Cuentas por cobrar y activos contractuales, y
- (4) Contratos de garantía financiera a los cuales aplican los criterios de deterioro de la IFRS 9

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



La adopción de la Norma NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo en relación con deterioro.

**(d). Clasificación y medición de pasivos financieros**

Un cambio significativo introducido por la IFRS 9 en la clasificación y medición de los pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados atribuible a los cambios en el riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, la IFRS 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presenten en otros ingresos integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos integrales crearía o ampliaría una disparidad contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a utilidad o pérdida, sino que se transfieren a ganancias (déficit) acumulado cuando el pasivo financiero se da de baja. Anteriormente, según la IAS 39, la cantidad total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados se presentaba en ganancia o pérdida.

La aplicación de la IFRS 9 no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Entidad.

**(e). Contabilidad General de Coberturas**

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

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

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

Por otro lado, la aplicación de los requisitos de contabilidad de cobertura de la IFRS 9 no ha tenido ningún otro impacto en los resultados y la posición financiera de la Entidad para los años actuales y / o anteriores.





**(f). Revelaciones relacionadas con la aplicación inicial de la IFRS 9**

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

**(g). Impacto de la aplicación de la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes**

En el año en curso, la Entidad adoptó la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes (modificada en abril de 2016) que es efectiva por un período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. La IFRS 15 introdujo un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Se ha agregado mucha más orientación normativa en la IFRS 15 para tratar con escenarios específicos.

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

Las políticas contables para los flujos de ingresos de la Entidad, se describen en detalle en la Nota 3 a continuación. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Entidad, la aplicación de la IFRS 15 no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera y /o el desempeño financiero de la Entidad.

**Impacto de la aplicación de Otras modificaciones a los estándares e interpretaciones IFRS**

En el año en curso, la Entidad ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que son efectivas por un período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción no ha tenido ningún impacto importante en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

IFRS 2 (modificaciones)  
Clasificación y  
Medición de  
Transacciones de pago  
basadas en acciones

La Entidad ha adoptado las modificaciones la IFRS 2 por la primera vez en el ejercicio actual. Las modificaciones especifican lo siguiente:

1. Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidado en efectivo, la contabilidad de los efectos de las condiciones de otorgamiento y no otorgamiento debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados mediante capital.
2. Cuando la ley o regulación tributaria requiere que una entidad retenga un número específico de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado que luego se remite a la autoridad tributaria (generalmente en efectivo), es decir, el acuerdo de pago basado tiene una 'característica de liquidación neta', dicho acuerdo debe clasificarse como liquidación de capital en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones se haya clasificado como liquidación de capital si no hubiera incluido la característica de liquidación neta.
3. Una modificación de un pago basado en acciones que cambia la transacción de liquidación en efectivo a liquidación de capital debe contabilizarse de la siguiente manera:
  - (i) La obligación principal no es reconocida.
  - (ii) El pago basado en acciones liquidado con el capital se reconoce a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de capital otorgado en la medida en que los servicios se hayan prestado hasta la fecha de modificación; y
  - (iii) Cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo en la fecha de modificación y el importe reconocido en el capital se debe reconocer en resultados inmediatamente.



IFRIC 22 Transacciones  
en Moneda Extranjera  
y Consideración  
Avanzada

La IFRIC 22 aborda cómo determinar la 'fecha de la transacción' con el propósito de determinar el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la contraprestación por ese artículo se haya pagado o recibido por adelantado en una moneda extranjera que dio como resultado el reconocimiento de un activo no monetario o un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido).

La Interpretación específica que la fecha de la transacción es la fecha en que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de la transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.

b. *Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas*

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

IFRS 16	<i>Arrendamientos</i>
Modificaciones a la IFRS 9	<i>Características de Prepago con Compensación Negativa</i>
Modificaciones a la IAS 28	<i>Intereses a largo plazo en Asociados y Negocios Conjuntos</i>
Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017	<i>Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Arreglos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos de por préstamos</i>
Modificaciones a la IAS 19	<i>Modificación, reducción o liquidación del plan</i>
<i>Prestaciones Laborales</i>	
IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
IFRIC 23	<i>Incertidumbre sobre el trato de los Impuestos sobre la renta</i>

La Administración no espera que la adopción de las Normas mencionadas anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

***IFRS 16 Arrendamientos***

*Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos*

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

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





### Impacto de la nueva definición de arrendamiento

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

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

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- Derecho a dirigir el uso de ese activo.

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

### Impacto en la contabilidad del arrendatario

#### *Arrendamientos Operativos*

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

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

- a) Reconocerá los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos;
- b) Reconocerá la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;
- c) Separará la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal e intereses (presentada dentro de las actividades de financiamiento) en el estado de flujo de efectivo consolidado.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y a la fecha del informe, la Entidad se encuentra en proceso de conclusión de la evaluación y reconocimiento de los efectos derivados de la aplicación de esta norma; sin embargo, se anticipa un efecto importante dados los montos y vigencia de los contratos de arrendamiento.



### *Arrendamientos Financieros*

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

La Entidad al 31 de diciembre de 2018 no tiene celebrados contratos arrendamientos financieros.

### *Impacto en la contabilidad del arrendador*

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

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

Debido a este cambio, la Entidad reclasificará algunos de sus acuerdos de subarrendamiento como arrendamientos financieros; sin embargo, dichos subarrendamientos son considerados poco importantes. Como lo exige la IFRS 9, se reconocerá una provisión para pérdidas crediticias esperadas en las cuentas por cobrar del arrendamiento financiero. Los activos arrendados se darán de baja y se reconocerán los activos por cobrar de arrendamientos financieros. Este cambio en la contabilidad cambiará el tiempo de reconocimiento de los ingresos relacionados (reconocido en los ingresos financieros).

### *Modificaciones a la IFRS 9 Características de Prepago con Compensación Negativa*

Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, para el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple con la condición solo capital e intereses, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón del prepago. En otras palabras, las funciones de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente en solo a capital e intereses.

La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada. Existen disposiciones de transición específicas que dependen de cuándo se aplican las modificaciones por primera vez, en relación con la aplicación inicial de la IFRS 9.

La administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.





*Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017 Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Acuerdos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos por préstamos*

Las *Mejoras Anuales* incluyen modificaciones a 4 normas.

*IAS 12 Impuestos sobre la renta*

Las modificaciones aclaran que una entidad debe reconocer las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos en resultados, otros ingresos integrales o capital según el lugar en el que la entidad reconoció originalmente las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Este es el caso, independientemente de si se aplican tasas impositivas diferentes a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

*IAS 23 Costos por préstamos*

Las modificaciones aclaran que, si algún préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta prevista, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que la entidad toma prestados en general al calcular la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

*IFRS 3 Combinaciones de Negocios*

Las modificaciones a la IFRS 3 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, la entidad aplica los requisitos para una combinación de negocios lograda en etapas, incluida la nueva medición de su interés retenido en la operación conjunta a valor razonable. El interés retenido que se debe volver a medir incluye cualquier activo, pasivo y crédito mercantil no reconocidos relacionados con la operación conjunta.

*IFRS 11 Acuerdos Conjuntos*

Las modificaciones a la IFRS 11 aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta que es un negocio, pero no tiene control conjunto, obtiene el control conjunto de dicha operación conjunta, la entidad no vuelve a medir su interés retenido en la operación conjunta.

Todas las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019 y generalmente requieren una aplicación prospectiva. Se permite la aplicación anticipada.

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

*Modificaciones a la IAS 19 Modificación, reducción o liquidación del plan de beneficios para empleados*

Las modificaciones aclaran que el costo del servicio pasado (o de la ganancia o pérdida en la liquidación) se calcula midiendo el pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación) pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficio definido se encuentra en una posición de superávit). La IAS 19 ahora es claro que el cambio en el efecto del techo de activos que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.



Los párrafos que se relacionan con la medición del costo del servicio actual y el interés neto en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto también se han modificado. Ahora se requerirá que una entidad utilice las suposiciones actualizadas de esta nueva medición para determinar el costo actual del servicio y el interés neto por el resto del período de reporte después del cambio al plan. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan claro que, para el período posterior a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo), según se vuelve a medir según la IAS 19.99, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (también teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos).

Las modificaciones se aplican prospectivamente. Se aplican solo a las modificaciones, reducciones o liquidaciones del plan que se producen en o después del comienzo del período anual en el que se aplican por primera vez las modificaciones a la NIC 19. Las modificaciones a la NIC 19 deben aplicarse a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, pero se pueden aplicar antes si la entidad decide hacerlo.

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

#### **IFRS 10 Estados financieros consolidados y IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio**

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un inversor 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 contabilice utilizando el método de participación, se reconocen en la utilidad de la matriz o pérdida solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la nueva medición de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o una *joint venture* que se contabiliza utilizando el método de participación) en el valor razonable se reconocen en la utilidad o pérdida de la matriz anterior solo para el alcance de los intereses de los inversores no relacionados en la nueva asociada o *joint venture*.

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

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

#### **IFRIC 23 Incertidumbre sobre el trato del Impuesto sobre la renta**

La IFRIC 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto sobre la renta. La Interpretación requiere que una entidad:

- Determinar si alguna posición fiscal debe ser evaluada por separado o como una entidad; y
- Evaluar si es probable que la autoridad fiscal vaya a aceptar un método fiscal de incertidumbre o su propuesta, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:
  - En caso de que sí, la Entidad debe determinar su posición fiscal contable consistentemente con el tratamiento usado o planeado para las declaraciones de impuestos.
  - En caso de que no, la entidad debe reflexionar el efecto de la incertidumbre al determinar su posición fiscal contable.





La Interpretación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Las entidades pueden aplicar la Interpretación con una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada sin tener en cuenta las comparativas de forma retrospectiva o prospectiva.

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

La administración de la Entidad espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

### 3. Principales políticas contables

#### a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales 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 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 IAS 17 y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable pero no son el valor razonable, como el valor neto de realización en la IAS 2 o el valor en uso en IAS 36.

Además, 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.



c. *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
	2018	2017	
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	100%	100%	Controladora de compañías ubicadas en México que se dedican al desarrollo y operación de inmuebles para la hotelería
Operadora de Hoteles City Express, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios de dirección, desarrollo, administración, franquicia y comercialización de inmuebles hoteleros
Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios corporativos.
Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V.	100%	100%	Controladora de compañías ubicadas en el extranjero con presencia en Costa Rica, Colombia y Chile.
City Express Administración Corporativa, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios de desarrollos hoteleros.

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 acumulado	
	2018	2017	2018	2017
	Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	\$ 1,360	\$ 17,977	\$ 1,171,182

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 efectuar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control de la 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 una 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 saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañías se han eliminado 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 los bienes adquiridas. 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.

d. *Efectivo y equivalentes de efectivo*

El efectivo consiste de 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.

e. *Instrumentos financieros*

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

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

f. *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:

- la Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios y.
- la Entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

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

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

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

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

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver 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 y es incluido en el concepto “Ingreso 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 como en Valor razonable a través de otros resultados integrales. La designación en 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.

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 juntas 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).

Las inversiones en instrumentos de capital en 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 como en valor razonable a través de otros resultados integrales en la aplicación inicial de la IFRS 9.

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

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican como en 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 como en valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (iii) 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) y (ii) 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 en Valor razonable a través de 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 16h.

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



La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias 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.

(iv) *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 de su 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.

(v) *Definición de incumplimiento*

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

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

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

(vi) *Activos financieros con deterioro crediticio*

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



- (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.

(vii) *Política de bajas*

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

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

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

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben 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 IAS 17 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 en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.





### *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 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 en 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.

#### *g. 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:

	%
	2018-2017
Edificios	1.43 - 1.60
Equipo de operación	16.7
Equipamiento menor	12
Equipo de cómputo	33.3
Mobiliario y equipo	10
Equipo de transporte	20
Remodelaciones y remplazos	20

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.



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

Al final de cada periodo o ante la presencia de algún indicio de deterioro (pérdidas de operación, flujos de efectivo negativo, proyección de pérdidas, etc.) que pudiera indicar que el valor de la vida útil 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.

i. *Otros activos*

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

j. *Arrendamientos*

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

La Entidad como arrendatario

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

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

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





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

k. *Transacciones en monedas extranjeras*

Los estados financieros individuales de cada subsidiaria de la Entidad se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la Entidad (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 convierten 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 convierten.

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, 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 entidades subsidiarias es el peso mexicano excepto por las siguientes operaciones extranjeras:

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

l. *Costos por préstamos*

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la construcción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

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



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.

m. *Beneficios a los empleados*

Beneficios a los empleados por terminación y retiro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

#### n. *Pagos basados en acciones*

##### Transacciones con pagos basados en acciones 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. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 18b.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital, se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación 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.

#### o. *Impuestos a la utilidad*

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

##### i. Impuestos a la utilidad causados

Para las Entidades 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 a las leyes fiscales de Costa Rica.

Sac Be Ventures Colombia, S. A. S. - Colombia: la tasa aplicable al impuesto sobre la renta es del 33% por el año 2018 y del 25% por el año 2017. El 28 de diciembre de 2018 se efectuaron algunas modificaciones al régimen tributario colombiano para los años 2019 y siguientes, introducidas por la Ley de Financiamiento (Ley 1943 del 28 de diciembre de 2018), como se indica a continuación:





- Se modifica la tarifa sobre la renta gravable a las entidades en Colombia, obligadas a presentar declaración de renta, al 33% para el año gravable 2019, 32% para el año gravable 2020, 31% para el año gravable 2021, y 30% a partir del año gravable 2022.
- Se desmonta gradualmente la base de renta presuntiva aplicando un 3,5% para 2019; 1,5% para 2020 y 2021 y 0% a partir de 2022.

Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias (HCE Chile): El impuesto a la renta en Chile a las empresas en 2018 y 2017, es del 27% y 25.5%, respectivamente.

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo 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.

Para efectos de medir los pasivos y los activos por impuestos diferidos para las propiedades de inversión que utilizan el modelo del valor razonable, se estima que el valor en libros de dichas propiedades debe recuperarse en su totalidad a través de la venta, a menos que la presunción se rechace. La presunción puede rechazarse cuando la propiedad de inversión se deprecia y se mantiene dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a los bienes de inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. La administración de la Entidad revisó el portafolio de propiedades de inversión de la Entidad, y concluyó que ninguna de las inversiones inmobiliarias de la Entidad se celebró bajo un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a las características de la inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. Por lo tanto, la administración ha determinado que la presunción de "venta" que establecen las modificaciones de la IAS 12 no se refuta. En consecuencia, la Entidad no reconoció los impuestos diferidos sobre los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ya que la Entidad no está sujeto a ningún impuesto sobre la renta con base en los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión al momento de su venta.



iii. Impuestos causados y diferidos

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

p. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando 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.

q. *Pasivos financieros e instrumentos de capital*

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

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

*Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados*

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- en el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.





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

- dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- el pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos 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 registran pasivos a valor razonable, sino revelan el valor razonable de su deuda. El valor razonable se determina de la manera descrita en la Nota 16.

#### *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.

#### r. *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.

#### s. *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, rebalanza 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 involucren contratos a plazo.

La Nota 16 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 19.

#### *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.

#### t. *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 pre-operativo 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 pre operativo 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 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. El saldo del pasivo correspondiente a estos ingresos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a \$12,811 y \$11,487, respectivamente.

u. *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.

v. *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 posee instrumentos dilutivos cuyo impacto se considera poco importante, por lo tanto, la utilidad básica por acción y diluida son la misma.

**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

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.

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.





## 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:

	2018	2017
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 602,396	\$ 714,407
Equivalentes de efectivo (i)	410,779	393,111
Efectivo restringido (ii)	<u>88,937</u>	<u>83,106</u>
	<u>\$ 1,102,112</u>	<u>\$ 1,190,624</u>

- i. Al 31 de diciembre 2018 y 2017, los equivalentes de efectivo mantenidos con fines de negociación, se encuentran principalmente invertidos a corto plazo a tasa variable en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano y en fondos de inversión en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano a tasa variable.
- 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:

	2018	2017
Clientes	\$ 208,785	\$ 135,585
Estimación para saldos de cobro dudoso	(9,134)	(2,478)
Deudores diversos	<u>19,721</u>	<u>14,117</u>
	<u>\$ 219,372</u>	<u>\$ 147,224</u>

La Entidad tiene clientes por convenios con empresas que solicitan a la Entidad 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 saldos de cobro dudoso, 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.



Otras revelaciones requeridas por IFRS 9 “Instrumentos financieros”, relacionadas con la reserva de cuentas incobrables, se consideran poco importantes por lo que no se adicionan.

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

La antigüedad de la cartera de cuentas por cobrar vencidas al 31 de diciembre de 2017 es de un 55% con antigüedad de 30 días; de 31 a 90 días un 18% y más de 90 días un 27%.

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

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:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	\$ (2,478)	\$ (2,774)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuentas por cobrar	(6,723)	(288)
Importes dados de baja durante el año como incobrables	<u>67</u>	<u>584</u>
Saldo al final del año	<u>\$ (9.134)</u>	<u>\$ (2.478)</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 23% y 19% del total de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 974 y 245 días al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

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

## 7. Pagos anticipados

	2018	2017
Seguros pagados por anticipado	\$ 15,469	\$ 18,606
Anticipos a proveedores	9,992	12,300
Servicios pagados por anticipado	42,333	36,786
Otros pagos anticipados	<u>21.116</u>	<u>13.280</u>
	<u>\$ 88.910</u>	<u>\$ 80.972</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.

	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Monto nominal original	Valor razonable 2018	Valor razonable 2017
<b>Pasivo a largo plazo</b>					
Swap TIE (28 días) 7.19% HSBC	31-marzo- 2018	20-septiembre-2019	\$ 530,146	\$ 5,140	\$ 5,182
Swap TIE (28 días) 7.06% HSBC	31-marzo- 2018	15-febrero-2022	255,499	5,365	1,249
Swap TIE (28 días) Banamex	17-junio-2017	29-junio-2020	130,987	5,328	7,424
Swap 8% Scotiabank	02-junio-2018	02-mayo-2024	56,944	2,281	-
Swap 7.7% BBVA	02-junio-2018	02-mayo-2023	384,000	2,476	-
Swap 8.10% Monex	30-julio-2018	30-junio-2021	119,745	1,253	-
Swap 8.33% CI Banco	30-diciembre-2018	30-julio-2024	88,737	16	-
Swap Corpbanca	15-junio-2017	23-junio-2021	172,978	(19,449)	(20,463)
				<u>\$ 2,410</u>	<u>\$ (6,608)</u>

TIE = significa Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

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

	1 de enero de 2018	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2018
Terrenos	\$ 2,408,596	\$ 506,119	\$ -	\$ -	\$ (39,553)	\$ 2,875,162
Edificios	6,700,722	234,302	(27,094)	444,331	(82,943)	7,269,318
Equipo de operación	1,252,758	15,517	(1,163)	167,903	-	1,435,015
Equipamiento menor	37,448	623	-	1,830	-	39,901
Equipo de cómputo	135,566	12,668	(25,043)	15,984	(1,383)	137,792
Mobiliario y equipo	116,353	3,892	(5)	-	(13,882)	106,358
Equipo de transporte	54,645	10,680	(5,667)	400	(526)	59,532
Remodelaciones y remplazos	198,661	32,320	(9,718)	4,279	(727)	224,815
Mejoras y adaptaciones	83,463	1,131	-	51,575	-	136,169
Construcciones en proceso	489,180	1,415,373	-	(686,302)	(13,425)	1,204,826
<b>Total</b>	<u>\$ 11,477,392</u>	<u>\$ 2,232,625</u>	<u>\$ (68,690)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (152,439)</u>	<u>\$ 13,488,888</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Edificios	\$ (294,376)	\$ (83,180)	\$ 3,903	\$ -	\$ -	\$ (373,653)
Equipo de operación	(728,106)	(186,033)	-	-	-	(914,139)
Equipamiento menor	(31,004)	(6,033)	21	-	-	(37,016)
Equipo de cómputo	(88,291)	(29,051)	24,649	-	-	(92,693)
Mobiliario y equipo	(15,434)	(626)	510	-	-	(15,550)
Equipo de transporte	(27,436)	(11,250)	4,997	-	-	(33,688)
Remodelaciones y remplazos	(151,799)	(37,428)	24	-	-	(189,203)
Mejoras y adaptaciones	(8,446)	(7,657)	-	-	-	(16,103)
Depreciación acumulada	<u>(1,344,892)</u>	<u>(361,258)</u>	<u>34,104</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,672,046)</u>
<b>Total</b>	<u>\$ 10,132,500</u>	<u>\$ 1,871,367</u>	<u>\$ (34,586)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (152,439)</u>	<u>\$ 11,816,842</u>





	1 de enero de 2017	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2017
Terrenos	\$ 2,251,351	\$ 177,857	\$ (15,567)	\$ -	\$ (5,045)	\$ 2,408,596
Edificios	5,320,620	733,397	(6,396)	631,090	22,011	6,700,722
Equipo de operación	1,059,582	14,565	(18,975)	197,586	-	1,252,758
Equipamiento menor	35,649	69	(458)	2,188	-	37,448
Equipo de cómputo	123,279	23,171	(19,399)	8,620	(105)	135,566
Mobiliario y equipo	58,464	62,216	(2,993)	-	(1,334)	116,353
Equipo de transporte	45,802	12,080	(6,038)	2,915	(114)	54,645
Remodelaciones y remplazos	189,151	20,427	(19,017)	8,172	(72)	198,661
Mejoras y adaptaciones	63,852	-	(1,618)	21,350	(121)	83,463
Construcciones en proceso	885,612	496,468	(1,595)	(871,921)	(19,384)	489,180
<b>Total</b>	<b>10,033,362</b>	<b>1,540,250</b>	<b>(92,056)</b>	<b>-</b>	<b>(4,164)</b>	<b>11,477,392</b>
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Edificios	(220,733)	(75,209)	1,566	-	-	(294,376)
Equipo de operación	(574,081)	(170,491)	16,466	-	-	(728,106)
Equipamiento menor	(30,659)	(1,706)	1,361	-	-	(31,004)
Equipo de cómputo	(73,690)	(34,230)	19,629	-	-	(88,291)
Mobiliario y equipo	(12,098)	(6,492)	3,156	-	-	(15,434)
Equipo de transporte	(22,777)	(9,982)	5,323	-	-	(27,436)
Remodelaciones y remplazos	(127,501)	(43,286)	18,988	-	-	(151,799)
Mejoras y adaptaciones	(2,122)	(6,324)	-	-	-	(8,446)
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>(1,063,661)</b>	<b>(347,720)</b>	<b>66,489</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,344,892)</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 8,969,701</b>	<b>\$ 1,192,530</b>	<b>\$ (25,567)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ (4,164)</b>	<b>\$ 10,132,500</b>

i. *Activos otorgados en garantía*

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

ii. *Costos por intereses capitalizados*

Los costos por intereses capitalizados por el año que terminó al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron \$24,294 y \$99,380, respectivamente. La tasa promedio ponderada de interés de los préstamos es de 10.13% y de 8.97% en 2018 y 2017, respectivamente.

10. **Otros activos**

	2018	2017
Inversiones y notas convertibles (i)	\$ 51,031	\$ 26,325

- (i). Estos montos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, están representados por aportaciones, inversiones, notas convertibles y acciones preferentes en entidades en el extranjero y se encuentran valuadas a su valor razonable (Nota 16.h.1). La Entidad no considera que esté en capacidad de ejercer influencia significativa.



## 11. Préstamos bancarios

- a. Para financiar el desarrollo y construcción de los hoteles, la Entidad ha contratado créditos bancarios a largo plazo en pesos mexicanos (\$), dólares estadounidenses (US\$) 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:

	2018	2017
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>		
Préstamo con BBVA por \$28,762, a tasa TIEE (28 días) más 2%, con expiración en 2020. (i)	\$ 4,706	\$ 7,770
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIEE (28) más 1.80%, con expiración en 2023. (i)	29,980	33,002
Préstamo con Scotiabank Inverlat por \$33,000, a tasa TIEE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2020. (i)	52,281	57,084
Préstamo con BANCOMEXT hasta por \$28,601, a tasa TIEE (90 días) más 3.25%, con expiración en 2020. (i)	8,425	12,425
Préstamo con Scotiabank por \$72,000., a tasa TIEE (28) más 1.80%, con expiración en 2020. (i)	65,818	70,262
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,332, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	1,891	1,844
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIEE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2022. (i)	27,901	31,032
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,000, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	8,500	15,550
Préstamo con Scotiabank por \$28,880, a tasa TIEE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2021. (i)	10,643	12,662
Préstamo con International Finance Corporation por \$191,000, a tasa TIEE (28 días) más 2.65%, con expiración en 2022. (i)	-	108,448
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,133, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	16,949	21,694
Línea de crédito con International Finance Corporation y Deutsche Investitions -und Entwicklungsgesellschaft mbH hasta por US\$30,000, a tasa LIBOR (180 días) más 4.70%, con expiración en 2023. (iii)	-	157,268
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,925, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	14,700	22,281
Préstamo con Corp Banca por PCh 1,070,364,637, a tasa fija de 8.05% con expiración en 2022. (iv)	22,722	25,763
Préstamo con Corp Banca por PCh 1,023,889,653, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2022 (iv)	21,736	24,644
Préstamo con Corp Banca por PCh 570,265,788, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2022. (iv)	12,106	13,726
Préstamo con Corp Banca por PCh 788,803,538 y PCh 734,064,826 en 2018 y 2017, respectivamente; a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2022. (iv)	16,745	18,986
Préstamo con Corp Banca en Unidad de Fomento 17,126 a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2031. (iv) y (vi)	132,686	156,855





	2018	2017
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,534, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	23,859	26,908
Préstamo con BANCOMEXT por \$28,340, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	19,203	22,507
Préstamo con BANCOMEXT por \$27,353, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	21,824	22,392
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,690 a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	22,116	24,878
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,954 a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	22,386	25,879
Préstamo con BANCOMEXT por \$32,625 a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	23,654	27,357
Préstamo con BANCOMEXT por \$52,264, a tasa fija TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2026. (i)	-	51,550
Préstamo con SABADELL por \$55,250 a tasa TIEE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	51,954	53,271
Préstamo con SABADELL por \$79,218, a tasa fija TIEE 28 más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	-	69,234
Préstamos con BANCOMEXT por \$38,000, a tasa fija TIEE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2023. (i)	36,938	37,579
Préstamo con Scotiabank por \$11,000, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2023. (i)	-	9,745
Préstamo con Scotiabank por \$39,000, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2023. (i)	32,363	35,466
Préstamo con Scotiabank por \$51,000, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2024. (i)	49,547	50,358
Préstamo con BANCOMEXT por \$48,000, a tasa fija TIEE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2027. (i)	46,499	47,902
Préstamo con SABADELL por \$190,000, a tasa TIEE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2027. (ii)	148,110	147,475
Préstamo con Inbursa por \$21,000 a tasa TIEE (28 días) más 1.5%, con expiración en 2027. (i)	-	20,874
Préstamo con BANCOMEXT por \$65,000, a tasa fija TIEE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2027. (i)	64,711	64,574
Préstamo con Scotiabank por \$959,638, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2022. (i)	875,284	948,065
Préstamo con Scotiabank por \$240,362, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2022. (i)	219,410	237,464
Préstamo con Scotiabank por \$71,000, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)	70,439	-
Préstamo con Scotiabank por \$24,000, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2024. (i)	22,605	-
Préstamo con Scotiabank por \$68,000, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)	67,921	-
Préstamo con Banorte por \$80,000, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.90%, con expiración en 2033. (i)	79,329	-
Préstamo con Sabadell Capital por \$32,218, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	30,727	-
Préstamo con Sabadell Capital por \$35,000, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2022. (ii)	33,084	-





	2018	2017
Préstamo con Sabadell Capital por \$12,000, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	3,371	-
Préstamo con BBVA por \$230,000, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2028. (ii)	224,877	-
Préstamo con BBVA por \$160,000, a tasa fija TIEE (28 días) más 2.15%, con expiración en 2023. (i)	157,875	-
Préstamo con BBVA por \$640,000, a tasa fija 10.05%, con expiración en 2023. (i)	630,517	-
Préstamo con Inbursa por \$200,000, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2019. (i)	198,879	-
Préstamo con Inbursa por \$150,000, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2019. (i)	149,453	-
Préstamo con Industrial and Commercial Bank of China (ICBC) por \$400,000, a tasa fija TIEE 28 más 2.2%, con expiración en 2023. (i)	379,635	-
Préstamo con Scotiabank por \$64,000, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.65%, con expiración en 2021. (i)	2,670	-
Préstamo con Banorte por \$125,049, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2033. (i)	124,089	-
Intereses por pagar	<u>18,430</u>	<u>13,748</u>
Total	<u>4,299,548</u>	<u>2,728,522</u>
Menos porción circulante de los préstamos bancarios	<u>(479,616)</u>	<u>(129,070)</u>
Porción a largo plazo	<u>\$ 3,819,932</u>	<u>\$ 2,599,452</u>
TIEE a 28 días al cierre de cada periodo	8.5956%	7.6241%
TIEE a 91 días al cierre de cada periodo	8.6347%	7.6556%

- (i) Amortización trimestral del principal
- (ii) Amortización mensual del principal
- (iii) Amortización semestral del principal
- (iv) Amortización de capital al vencimiento del préstamo
- (v) LIBOR es London Interbank Offered Rate
- (vi) UF es Unidad de fomento chileno, reajutable de acuerdo a su inflación

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

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

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



Las cláusulas restrictivas y de mantenimiento financiero mencionadas han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

El valor de los inmuebles que garantizan los préstamos bancarios es de \$6,368,225, y \$6,196,582, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, la Entidad cuenta con líneas de crédito, los montos que aún no han sido dispuestos a esa fecha ascienden a \$1,146,908.

Al 31 de diciembre de 2017, la Entidad contaba con líneas de crédito, los montos que aún no habían sido dispuestos a esa fecha ascendían a \$1,125,618.

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

	01/01/18	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	Otros cambios (ii)	Ajustes de valor razonable (nota 8)	31/12/18
Préstamos bancarios (nota 11)	2,728,522	1,618,962	(47,936)	-	4,299,548
Swaps de tasas de interés cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (nota 16)	(6,608)	-	-	9,018	2,410
	01/01/17	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	Otros cambios (ii)	Ajustes de valor razonable (nota 8)	31/12/17
Préstamos bancarios (nota 11)	2,584,589	169,050	(25,117)	-	2,728,522
Swaps de tasas de interés cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (nota 16)	(11,329)	-	-	4,721	(6,608)

(i) Los flujos de efectivo procedentes de préstamos bancarios, préstamos de partes relacionadas y otros préstamos constituyen el importe neto de los ingresos procedentes de préstamos y reembolsos de préstamos en el estado de flujos de efectivo.

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

12. **Beneficios a los empleados**

a. *Beneficios a empleados a corto plazo*

	2018	2017
Participación de los trabajadores en la utilidad (i)	\$ 2,501	\$ 2,501
Bono a empleados (ii)	<u>24,061</u>	<u>20,167</u>
	<u>\$ 26,562</u>	<u>\$ 22,668</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 2018 por un actuario independiente. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

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

	Valuación al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	%	%
Tasa de descuento	9.25	7.25
Tasa esperada de incremento salarial	5.00	5.00

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

	2018	2017
Costo laboral del servicio actual	\$ 919	\$ 784
Intereses sobre la obligación (i)	186	160
Ganancias actuariales (ii)	(1,421)	(464)
	(316)	480
Saldo inicial del pasivo en el periodo	<u>2,724</u>	<u>2,244</u>
Saldo final del pasivo	<u>\$ 2,408</u>	<u>\$ 2,724</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 por este concepto fue de \$20,976, en 2018 y \$17,974, en 2017.





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

	2018	2017
Pagos basados en acciones (Nota 18):		
Pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital	\$ 19,408	\$ 21,170
Total gasto de beneficios a empleados	<u>\$ 19,408</u>	<u>\$ 21,170</u>

13. **Ingresos diferidos**

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

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 ingresos diferidos en el estado consolidado de posición financiera y al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a \$12,811 y \$11,487, respectivamente.

La vigencia de los puntos es en promedio de dos años.

14. **Otros pasivos**

a. Los otros pasivos se integran como sigue:

	2018	2017
Aportaciones para futuros aumentos de capital socios Chilenos	\$ 159,749	\$ 207,302
Préstamo socio Impulsora Plaza Santo Domingo, S. A. de C. V.	-	10,502
Préstamo socio Impulsora Plaza Tijuana Otay, S. A. de C. V.	-	8,171
Préstamo socio Operadora SX del Sureste, S. A. de C. V.	1,650	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Tamaulipas, S. A. de C. V.	10,900	10,000
Préstamo socio Impulsora Plaza Altamira, S. A. de C. V.	<u>3,900</u>	<u>6,468</u>
Total	<u>176,199</u>	<u>242,443</u>
Menos porción circulante de otros pasivos	<u>(16,450)</u>	<u>(35,141)</u>
Porción a largo plazo	<u>\$ 159,749</u>	<u>\$ 207,302</u>



## 15. Impuestos a la utilidad

Las entidades mexicanas están sujetas al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2018 y 2017 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	2018	2017
ISR:		
Causado	\$ 151,349	\$ 85,741
Diferido	<u>(95,436)</u>	<u>(31,194)</u>
Total	<u>\$ 55,913</u>	<u>\$ 54,547</u>

b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es como sigue:

	2018 %	2017 %
Tasa legal	30	30
Efectos de inflación	(21)	(21)
Efecto de diferentes tasas fiscales de subsidiarias que operan en otras jurisdicciones	1	1
Efecto en estimación de recuperabilidad de pérdidas fiscales	4	1
No deducibles	<u>3</u>	<u>5</u>
Tasa efectiva	<u>17</u>	<u>16</u>

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

	2018	2017
ISR diferido activo:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 73,366	\$ 30,869
Estimación para cuentas de cobro dudoso	2,740	743
Pasivos acumulados y provisiones	41,745	44,592
Instrumentos financieros derivados	<u>-</u>	<u>1,982</u>
ISR diferido activo	<u>117,851</u>	<u>78,186</u>
ISR diferido pasivo:		
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(79,736)	(142,033)
Instrumentos financieros derivados	(723)	-
Pagos anticipados	<u>(24,207)</u>	<u>(17,380)</u>
ISR diferido pasivo	<u>(104,666)</u>	<u>(159,413)</u>
ISR diferido activo (pasivo)	<u>\$ 13,185</u>	<u>\$ (81,227)</u>

d. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Las pérdidas fiscales por amortizar por las cuales no se ha reconocido el activo por impuesto ISR diferido al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron \$194,006 y \$152,917, respectivamente.



e. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2018, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2019	\$ 4,854
2020	2,349
2021	6,328
2022	9,390
2023	10,450
2024	14,581
2025	24,593
2026	60,115
2027	85,934
2028	<u>219,965</u>
	<u>\$ 438,559</u>

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

	2018	2017
<i>Impuesto diferido</i>		
Efecto de impuestos diferidos por valuación de instrumentos de cobertura	\$ 586	\$ 1,427
Efecto de impuestos diferidos de pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados	<u>-</u>	<u>60</u>
Total	<u>\$ 586</u>	<u>\$ 1,487</u>

## 16. 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 en comparación con 2017.

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

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital a nivel de entidad consolidada; 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. 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:

	2018	2017
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 479,616	\$ 129,070
Préstamos bancarios	3,819,932	2,599,452
(-) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(1,102,112)</u>	<u>(1,190,624)</u>
Deuda neta	<u>3,197,436</u>	<u>1,537,898</u>
Capital contable	8,819,055	8,419,546
Gastos por intereses	297,672	189,623
Utilidad de operación	630,802	511,264
Depreciación	<u>361,258</u>	<u>347,720</u>
Flujo neto de operación (utilidad de operación más depreciación)	<u>\$ 992,060</u>	<u>\$ 858,984</u>
Índices:		
Flujo neto de operación /gasto por intereses (i)	3.3	4.5
Deuda neta / flujo neto de operación (ii)	3.2	1.8
Apalancamiento	0.5	0.3

- 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*

	2018	2017
<i>Activos financieros</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,102,112	\$ 1,190,624
Valor razonable de instrumentos financieros derivados con cambios a través de resultados		
Instrumentos financieros derivados	2,410	-
Préstamos y cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar	246,750	147,224
Otros activos	51,031	26,325
 <i>Pasivos financieros</i>		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados con cambios a través de otros resultados integrales	\$ -	\$ 6,608
Otros:		
Cuentas por pagar a proveedores	125,311	149,320
Préstamos bancarios e intereses acumulados a costo amortizado	4,299,548	2,728,522
Otros pasivos	179,199	242,443



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. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. 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 entidades 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 Sac Be, LLC.



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

	2018	2017
Activos financieros en dólares estadounidenses	2,326	7,372
Pasivos financieros en dólares estadounidenses	<u>-</u>	<u>(8,215)</u>
Exposición neta	<u>US\$ 2,326</u>	<u>US\$ (843)</u>
Pasivos financieros en pesos chilenos	<u>(5,644)</u>	<u>(6,460)</u>
Exposición neta	<u>CHS (5,644)</u>	<u>CHS (6,460)</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		2 de abril de	
	2018	2017	2019	
Dólar estadounidense, bancario	\$ 19.6566	\$ 19.7354	\$ 19.6900	
Peso Chileno	\$ 35.3300	\$ 31.1600	\$ 34.0400	
Colón (Costa Rica)	\$ 30.9346	\$ 28.8562	\$ 31.3311	
Peso Colombiano	\$ 165.3261	\$ 151.2000	\$ 163.6815	

- 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 1.45 en 2018 y 2.98 en 2017 pesos por dólar. Las variaciones anteriormente referidas hubieran incrementado o disminuido el efecto en las pérdidas y ganancias en +/- \$2,949 y +/- \$2,512 pesos para 2018 y 2017, 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 en la Entidad 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
2018	0.25%	\$ 10,282
2017	0.25%	6,286

- *Contratos swap de tasa de interés*

De acuerdo a 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 nominal 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.

Las siguientes tablas detallan los importes del capital nominal 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 entidades 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 11 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.

	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2018</b>				
Sin intereses	\$ 125,311	\$ -	\$ -	\$ 125,311
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 10.137%	-	3,592,930	2,012,890	5,605,820
Instrumentos financieros derivados	-	2,410	-	2,410
	<u>\$ 125,311</u>	<u>\$ 3,595,340</u>	<u>\$ 2,012,890</u>	<u>\$ 5,733,541</u>
	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2017</b>				
Sin intereses	\$ 149,320	\$ -	\$ -	\$ 149,320
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 8.97%	-	1,795,601	1,746,268	3,541,869
Instrumentos financieros derivados	-	6,608	-	6,608
	<u>\$ 149,320</u>	<u>\$ 1,802,209</u>	<u>\$ 1,746,268</u>	<u>\$ 3,697,797</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.

1. 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 (s) de valuación y datos de entrada principales
	31/12/18 Activos (designado de cobertura)	31/12/17 Pasivos (designado de cobertura)		
Swaps de tasa de interés (ver Nota 8)	\$ 2,410	\$ 6,608	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 (s) de valuación y datos de entrada principales
	31/12/18	31/12/17		
Inversiones y notas convertibles	\$ 51,031	\$ 26,325	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 puede ser determinado confiablemente y la comparación con otros negocios bajo el enfoque de mercado es impráctico.





a. *Valor razonable de los instrumentos financieros pasivos 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:

	2018		2017	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios e intereses	\$ 4,299,548	\$ 4,210,256	\$ 2,728,522	\$ 2,677,407
Cuentas por cobrar a largo plazo	\$ 27,378	\$ 27,378	\$ -	\$ -

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

El valor razonable de los activos y pasivos financieros (instrumentos derivados y no derivados) se determinan utilizando un análisis del flujo de efectivo descontado utilizando la curva de rendimiento aplicable por el plazo de los instrumentos derivados no opcionales y los modelos de determinación de precios para los instrumentos derivados opcionales. Los swaps de tasas de interés se valúan al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados y descontados con base en las curvas de rendimiento aplicables 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, como sigue:

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

17. **Capital contable**

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

Series	2018	2017
Única	<u>371.110,000</u>	<u>371.110,000</u>
Total	<u>371.110,000</u>	<u>371.110,000</u>





Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social asciende a \$5,903,527, y \$5,932,629 respectivamente, está integrado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal.

Las acciones pueden ser adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, debiendo observarse en todo caso las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera. Las acciones tienen derecho a un voto y confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

- a. Conforme a la Ley General de Entidades 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.
- b. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo 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.
- c. Acciones ordinarias pagadas totalmente:

	Número de acciones	Capital social
Saldos al 1 de enero de 2017	384,808	\$ 5,935,688
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	-	21,170
Cancelación de acciones	<u>(13,698)</u>	<u>-</u>
Reconocimiento de pagos basados en acciones		
Recompra de acciones	<u>-</u>	<u>(24,229)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	371,110	5,932,629
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	-	19,408
Reconocimiento de pagos basados en acciones		
Recompra de acciones	<u>-</u>	<u>(48,510)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>371,110</u>	<u>\$ 5,903,527</u>

- d. Acciones otorgadas bajo el esquema de compensación de largo plazo en acciones a empleados

Durante 2018 y 2017, a ciertos ejecutivos de la Entidad les fueron otorgadas 1,084,414 y 1,497,746 acciones ordinarias, respectivamente, cuya fecha de liquidación expirará en 2019 y 2018. Las acciones otorgadas les dan a los empleados el derecho a dividendos y voto una vez que hayan sido pagadas. En la Nota 18 a los estados financieros consolidados se presentan mayores detalles sobre el plan de opción de acciones a empleados.

- e. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre, son:

	2018	2017
Cuenta de capital de aportación	<u>\$ 8,153,277</u>	<u>\$ 7,744,258</u>
Total	<u>\$ 8,153,277</u>	<u>\$ 7,744,258</u>



## 18. 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 a 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 periodo de tres años contados a partir de la fecha en que se devengó la compensación. De acuerdo al 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 periodos de hasta tres años a partir de la fecha en que se devengó la compensación.

A partir del 1 de enero 2018 y 2017 entró en vigor el siguiente esquema:

Número de acciones	Fecha de asignación	Precio de ejercicio		Valor razonable a la fecha de asignación
1,084,414	1 enero 2018	\$	0.01	\$ 27.57
1,194,749	1 enero 2017	\$	0.01	\$ 26.98
302,997	1 enero 2017	\$	0.01	\$ 29.29

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:

	2018		2017	
	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio
Saldos al inicio del año	2,361,040	\$ 23.96	1,575,142	\$ 21.55
Otorgadas durante el año	1,084,414	\$ 27.57	1,497,746	\$ 28.14
Canceladas durante el año	(192,477)	\$ 19.51	-	\$ -
Ejercidas durante el año	<u>(779,464)</u>	\$ 22.51	<u>(711,848)</u>	\$ 23.96
Saldos al final del año	<u>2,473,513</u>		<u>2,361,040</u>	



c. Acciones ejercidas durante el año

Las siguientes acciones fueron ejercidas durante el año:

Acciones	Número de acciones ejercido	Fecha del ejercicio	Precio de las acciones a la fecha del ejercicio
Emitidas el 1 de enero de 2018	779,464	17 de diciembre de 2018	\$ 22.51
Emitidas el 1 de enero de 2016	711,848	17 de diciembre de 2017	\$ 23.96

- d. El valor razonable promedio ponderado de las acciones otorgadas durante el ejercicio asciende a \$19,408 y \$21,170 en 2018 y 2017, respectivamente. El precio de las opciones fue fijado usando un modelo de fijación de precios binominal. Los valores de entrada del modelo para fijar el precio son el precio de la acción a la fecha de otorgamiento, la volatilidad histórica y la tasa de interés libre de riesgo proyectada. La volatilidad utilizada para el cálculo se basa en la volatilidad histórica de los precios de las acciones por los últimos 3 años.

Valores de entrada del modelo	Acciones	
	Asignación 2018	Asignación 2017
Precio de las acciones a la fecha de otorgamiento	1-ene- 2018	1-enero-2017
Precio de ejercicio	\$ 23.91	\$ 19.20
Volatilidad esperada	24.12%	21.62%
Tasa de interés libre de riesgo	9.09%	7.75%
Vida de la acción	Indefinida	Indefinida

19. Otros resultados integrales

	2018	2017
Pérdidas y ganancias actuariales netas	\$ 3,214	\$ 1,793
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	(56,053)	53,560
Efectos de valuación de instrumentos de cobertura	2,025	73
	<u>\$ (50,814)</u>	<u>\$ 55,426</u>

a. *Pérdidas y ganancias actuariales netas*

	2018	2017
Saldo al inicio del año	\$ 1,793	\$ 1,329
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados e impuesto diferido	<u>1,421</u>	<u>464</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 3,214</u>	<u>\$ 1,793</u>

b. *Efectos de conversión de operaciones extranjeras*

	2018	2017
Saldo al inicio del año	\$ 53,560	\$ 87,093
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	<u>(109,613)</u>	<u>(33,533)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ (56,053)</u>	<u>\$ 53,560</u>





c. *Efectos de valuación de instrumentos de cobertura*

	2018	2017
Saldo al inicio del año	\$ 73	\$ (4,685)
Swap de tasas de interés	<u>1,952</u>	<u>4,758</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 2,025</u>	<u>\$ 73</u>

20. **Participación no controladora**

	2018	2017
Saldos al inicio del año	\$ 914,668	\$ 883,360
Participación en la utilidad integral	1,360	17,977
Aportaciones de participación no controladora (*)	288,869	31,073
Reducciones de capital y pago de dividendos (*)	<u>(33,715)</u>	<u>(17,742)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 1,171,182</u>	<u>\$ 914,668</u>

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

21. **Utilidad por acción**

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

	2018 Centavos por acción	2017 Centavos por acción
Utilidad básica y diluida por acción	0.7500	0.7147

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:

	2018	2017
Resultado del año atribuible a los propietarios de la controladora	<u>\$ 278,337</u>	<u>\$ 268,396</u>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	<u>371,110,000</u>	<u>375,535,982</u>

22. **Costos y gastos de operación hotelera**

	2018	2017
Gastos de habitaciones	\$ 382,531	\$ 345,329
Sueldos y relativos	242,928	196,718
Gastos de administración y generales	232,941	200,891
Gastos de promoción y ventas	97,103	77,384
Gastos de energía	163,203	128,390
Gastos de mantenimiento	133,397	117,980
Gastos de predial	30,462	26,351
Gastos de seguro de daños	10,986	8,348
Gastos corporativos	49,154	39,372
Gastos de renta de inmuebles	<u>86,026</u>	<u>81,446</u>
Total	<u>\$ 1,428,731</u>	<u>\$ 1,222,209</u>



### 23. Gastos de administración y ventas

	2018	2017
Sueldos y relativos	\$ 292,785	\$ 250,381
Comisiones de agencias	45,479	42,932
Honorarios profesionales y legales	14,368	13,748
Gastos de viaje	15,596	13,061
Publicidad	54,092	52,430
Renta de equipo	11,781	10,735
Teléfonos y comunicaciones	5,806	6,120
Mantenimiento	14,434	13,039
Renta de inmuebles	2,448	2,519
Otros	1,146	2,396
Total	<u>\$ 457,935</u>	<u>\$ 407,361</u>

### 24. Transacciones con partes relacionadas

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

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

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

	2018	2017
Beneficios a corto plazo	<u>\$ 68,349</u>	<u>\$ 58,048</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 18.

### 25. Contratos de arrendamientos operativos

#### a. La Entidad como arrendatario

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

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

#### - Pagos reconocidos como gastos

	2018	2017
Pagos mínimos de arrendamiento	\$ 69,377	\$ 65,231
Pagos contingentes por arrendamientos	<u>19,098</u>	<u>18,733</u>
	<u>\$ 88,475</u>	<u>\$ 83,964</u>



- Compromisos de arrendamientos operativos no cancelables

	2018	2017
1 año o menos	\$ 68,340	\$ 65,231
Más de 1 a 5 años	260,804	251,983
Más de 5 años	<u>638,217</u>	<u>682,853</u>
	<u>\$ 967,361</u>	<u>\$ 1,000,067</u>

**26. Información por segmentos**

La información por segmentos operativos es presentada en los términos en que la Dirección General y el Consejo de Administración evalúan el desempeño, el resultado operativo y el resultado económico 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. Los montos informados para el año anterior han sido reformulados para cumplir con los requerimientos de la IFRS 8.

Al 31 de diciembre de 2018

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





Al 31 de diciembre de 2017

Estado de resultados:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos totales	\$ 2,372,879	\$ 657,523	\$ 3,030,402	\$ (521,954)	\$ 2,508,448
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(1,640,206)</u>	<u>(511,318)</u>	<u>(2,151,524)</u>	<u>521,954</u>	<u>(1,629,570)</u>
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	732,673	146,205	878,878	-	878,878
Gastos por apertura de hoteles	(19,894)	-	(19,894)	-	(19,894)
Utilidad antes de depreciación	712,779	146,205	858,984	-	858,984
Depreciación	<u>(347,720)</u>	<u>-</u>	<u>(347,720)</u>	<u>-</u>	<u>(347,720)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 365,059</u>	<u>\$ 146,205</u>	<u>\$ 511,264</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 511,264</u>

Al 31 de diciembre de 2018

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

Al 31 de diciembre de 2017

Activos y pasivos por segmentos:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Activos totales	\$ 26,524,384	\$ 403,089	\$ 26,927,473	\$ (14,895,100)	\$ 12,032,373
Pasivos totales	\$ 7,713,810	\$ 193,891	\$ 7,907,701	\$ (4,294,874)	\$ 3,612,827

*Otra información por segmento*

	Operación hotelera 2018	Honorario por administración hotelera
Adiciones a activos a largo plazo	\$ 1,687,948	\$ 15,686

	Operación hotelera 2017	Honorario por administración hotelera
Adiciones a activos a largo plazo	\$ 1,113,974	\$ 1,816

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



**27. Compromisos**

Al 31 de diciembre de 2018 existen compromisos para la construcción de inmuebles por \$87,743.

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

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 2 de abril de 2019, por el C. P. Paúl Smith Márquez, Director de Finanzas y Administración y el C. P. Juan Carlos Pioquinto Vázquez, Director Administrativo, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*



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

Estados financieros  
consolidados por los años  
que terminaron el 31 de  
diciembre de 2017 y 2016,  
e Informe de los auditores  
independientes del 9 de  
marzo de 2018



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

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2017 y 2016**

<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	11



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

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### ***Fundamentos 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.





## ***Vidas útiles y deterioro de activos de larga duración***

La Entidad ha identificado que las unidades generadoras de efectivo 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 Norma Internacional de Información Financiera ("IAS 36", por sus siglas en Inglés). Si existiera dicho indicio, la Entidad estima el importe recuperable del activo. Asimismo, la Entidad evalúa en cada periodo la vida útil y residual de los activos, de acuerdo con su experiencia operativa y las características de los activos. Dichos cálculos involucran estimaciones, el uso de supuestos y juicios por parte de la administración, por lo que nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:

- Pruebas detalladas para confirmar la razonabilidad de la evaluación y supuestos utilizados por la administración para soportar que no hay 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. El resultado de las pruebas de auditoría con relación a estos procedimientos fue satisfactorio.
- Asimismo, llevamos a cabo una revisión de las vidas útiles seleccionadas por la Entidad a través de información de entidades comparables y de información pública de la industria a la que pertenece el cliente. Los resultados fueron razonables.

La política contable de la Entidad para el registro de los efectos de deterioro y la política contable de las vidas útiles, así como el detalle de su revelación, se incluyen en las Notas 3h y 4, respectivamente, a los estados financieros consolidados adjuntos.

## ***Deuda a largo plazo***

Al 31 de diciembre de 2017, 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 y/o en su caso con dichas 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 Normas Internacionales de Información Financiera. 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 16 a los estados financieros consolidados. En la Nota 11 a los estados financieros consolidados, se presentan las principales características de la deuda a largo plazo.

## ***Valuación de impuesto diferido activo por pérdidas fiscales***

De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera ("IAS 12", por sus siglas en Inglés), en la determinación de los impuestos a la utilidad diferidos, la Entidad ha establecido procedimientos para estimar la probabilidad de generar utilidades fiscales en periodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales antes de la fecha de vencimiento de dichas pérdidas; sin embargo, es importante asegurarnos que la generación de dichas utilidades sea razonable, debido a que el proceso de evaluación se basa en supuestos que están afectados por las expectativas futuras de los resultados de la operación hotelera.





Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron entre otros: i) analizar por entidad legal la tendencia de sus resultados fiscales de años anteriores y el año actual; ii) revisar los supuestos utilizados para realizar las proyecciones financieras y fiscales para determinar si la generación de utilidades fiscales en el futuro permitirá aprovechar las pérdidas fiscales antes de su vencimiento; iii) utilizar un experto fiscalista para ayudarnos a evaluar los supuestos y metodologías utilizadas por la Entidad. El resultado de nuestras pruebas de auditoría con relación a estos procedimientos, fue satisfactorio.

La política contable de la Entidad para el registro de los impuestos diferidos, así como el detalle de su revelación, se incluyen en las Notas 3 o y 15, respectivamente, a los estados financieros consolidados adjuntos.

### **Otra Información**

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprende la información incluida en el reporte anual (pero no comprende los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría). Se espera que 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 NIIF, 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 debido 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. María Isabel Romero Miranda

9 de marzo de 2018



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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(En miles de pesos mexicanos)

	Notas	2017	2016		Notas	2017	2016
<b>Activos</b>							
Activo circulante:							
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 1,190,624	\$ 1,854,627		11	\$ 129,070	\$ 181,551
Cuentas por cobrar - Neto	6	147,224	93,782	Porción circulante de los préstamos bancarios		149,320	75,612
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	7	289,639	256,132	Cuentas por pagar a proveedores		188,719	160,983
Pagos anticipados		80,972	58,694	Otros impuestos y gastos acumulados		52,059	15,801
Activos clasificados como mantenidos para su venta		-	15,575	Impuestos a la utilidad por pagar		22,668	16,915
				Beneficios a los empleados		541,836	450,862
				Total de pasivo circulante			
Total de activo circulante		1,708,459	2,278,810				
Pasivo a largo plazo:							
Préstamos bancarios	11			Préstamos bancarios		2,599,452	2,403,038
Instrumentos financieros derivados	8			Ingresos diferidos		6,608	11,529
Ingresos diferidos	13			Otros pasivos		11,487	13,034
Otros pasivos	14			Beneficios a los empleados		207,302	128,082
Beneficios a los empleados	12			Impuestos a la utilidad diferidos		2,724	2,244
Impuestos a la utilidad diferidos	15			Total de pasivo a largo plazo		243,418	255,053
						3,070,991	2,812,780
Total de pasivo				Total de pasivo		3,612,827	3,263,642
Capital contable:							
Capital social	17			Capital social		5,932,629	5,935,688
Utilidades retenidas	19	10,132,500	8,969,701	Otros resultados integrales		1,516,823	1,248,427
Otros resultados integrales		162,191	140,424	Capital contable atribuible a la participación controladora		55,426	83,737
Depositos en garantía	10	26,325	23,021	Participación no controladora		7,504,878	7,267,852
		2,898	2,898	Total de capital contable		914,668	883,360
Total de activo a largo plazo		10,323,914	9,136,044	Total de pasivo y capital contable		8,419,546	8,151,212
Total de activos		\$ 12,032,373	\$ 11,414,854	Total pasivo y capital contable		\$ 12,032,373	\$ 11,414,854

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 2017 y 2016

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

	Notas	2017	2016
Ingresos por operación hotelera		\$ 2,357,937	\$ 1,927,943
Ingresos por administración a terceros		<u>150,511</u>	<u>109,823</u>
Ingresos totales	26	2,508,448	2,037,766
Costos y gastos de operación hotelera	22	1,222,209	1,025,339
Gastos de administración y ventas	23	407,361	330,879
Depreciación		<u>347,720</u>	<u>291,361</u>
Costos y gastos		1,977,290	1,647,579
Gastos por apertura de hoteles		<u>19,894</u>	<u>18,195</u>
Utilidad de operación consolidada		<u>511,264</u>	<u>371,992</u>
Gasto por intereses		(189,623)	(152,358)
Ingreso por intereses		58,233	72,519
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		<u>(38,954)</u>	<u>30,405</u>
		<u>(170,344)</u>	<u>(49,434)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		340,920	322,558
Impuestos a la utilidad	15	<u>54,547</u>	<u>58,060</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>286,373</u>	<u>264,498</u>
Otros resultados integrales	19		
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(33,533)	162,211
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto sobre la renta		4,758	3,555
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:			
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados		663	674
Efecto de impuestos diferidos de pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados		<u>(199)</u>	<u>(202)</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad		<u>(28,311)</u>	<u>166,238</u>
Resultado integral del año		\$ <u>258,062</u>	\$ <u>430,736</u>





	Notas	2017	2016
Utilidad neta consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 268,396	\$ 255,644
Participación no controladora		<u>17,977</u>	<u>8,854</u>
		\$ <u>286,373</u>	\$ <u>264,498</u>
Resultados integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora		240,085	421,882
Participación no controladora		<u>17,977</u>	<u>8,854</u>
		\$ <u>258,062</u>	\$ <u>430,736</u>
Utilidad básica y diluida por acción.	21	<u>.7143</u>	<u>.6643</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 el 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(En miles de pesos mexicanos)

Nota	Capital social	Utilidades retenidas	Otros resultados integrales				Efectos de valoración de instrumentos de cobertura	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
			Utilidades retenidas	Pérdidas y ganancias actuariales netas	Efectos de conversión de operaciones extranjeras					
	\$ 6,151,175	\$ 992,784	\$ 856	\$ (8,240)	\$ 7,061,457	\$ 744,140	\$ 7,805,597			
Saldos al 1 de enero de 2016										
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	18	14,516	-	-	14,516	-	14,516	-	14,516	
Reconocimientos de pagos basados en acciones	18	7,336	-	-	7,336	-	7,336	-	7,336	
Aportaciones de participación no controladora	20	-	-	-	-	158,228	158,228	158,228	158,228	
Reducción de participación no controladora	20	-	-	-	-	(20,302)	(20,302)	(20,302)	(20,302)	
Dividendos pagados	20	-	-	-	-	(7,560)	(7,560)	(7,560)	(7,560)	
Recompra de acciones	20	(237,339)	-	-	(237,339)	-	(237,339)	-	(237,339)	
Utilidad integral del año		255,643	473	3,555	421,882	8,854	430,736	8,854	430,736	
Saldos al 31 de diciembre de 2016	5,935,688	1,248,427	1,329	(4,685)	7,267,852	883,360	8,151,212	883,360	8,151,212	
Reconocimientos de pagos basados en acciones	18	21,170	-	-	21,170	-	21,170	-	21,170	
Aportaciones de participación no controladora	20	-	-	-	-	31,073	31,073	31,073	31,073	
Reducción de participación no controladora	20	-	-	-	-	(5,659)	(5,659)	(5,659)	(5,659)	
Dividendos pagados	20	-	-	-	-	(12,083)	(12,083)	(12,083)	(12,083)	
Recompra de acciones	20	(24,229)	-	-	(24,229)	-	(24,229)	-	(24,229)	
Utilidad integral del año		268,396	464	4,758	240,085	17,977	258,062	17,977	258,062	
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ 5,932,629	\$ 1,516,823	\$ 1,793	\$ 73	\$ 7,504,878	\$ 914,668	\$ 8,419,546	\$ 914,668	\$ 8,419,546	

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 el 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(En miles de pesos mexicanos)

	2017	2016
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 340,920	\$ 322,558
Ajustes por:		
Depreciación	347,720	291,361
Pérdida en baja de activo fijo	25,565	8,483
Intereses a favor	(58,233)	(72,519)
Intereses a cargo	189,623	152,358
Gastos relativos a transacciones de pagos basados en acciones		
liquidables con instrumentos de capital	4,085	10,104
Valuación de instrumentos financieros	37	3,114
Fluctuación cambiaria devengada no realizada	(23,378)	85,530
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	<u>826,339</u>	<u>800,989</u>
Cambios en capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	(53,441)	1,250
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(33,507)	16,255
Pagos anticipados	(22,277)	1,703
Cuentas por pagar a proveedores	73,708	16,739
Otros impuestos y gastos acumulados	26,190	62,870
Beneficios a los empleados	6,695	5,718
Impuestos a la utilidad pagados	(28,859)	(61,346)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>794,848</u>	<u>844,178</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(1,540,250)	(1,509,222)
Otros activos	(3,304)	1,711
Intereses cobrados	58,233	72,519
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(1,485,321)</u>	<u>(1,434,992)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aumento en capital social y prima en suscripción de acciones	21,170	11,748
Aportaciones de la participación no controladora	31,073	88,127
Disminuciones de aportaciones de participación no controladora	(5,659)	(20,302)
Aportaciones para futuros aumentos de capital	64,398	66,476
Dividendos pagados a la participación no controladora	(12,083)	(7,560)
Recompra de acciones	(24,229)	(237,339)
Intereses pagados	(187,883)	(150,636)
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	1,667,000	508,939
Préstamos bancarios pagados	(1,497,950)	(171,293)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>55,837</u>	<u>88,160</u>

(Continúa)



	2017	2016
Disminución neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(634,636)	(502,654)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	1,854,627	2,426,565
Efecto por tipo de cambio en el saldo de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>(29,367)</u>	<u>(69,284)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 1,190,624</u>	<u>\$ 1,854,627</u>
Transacciones que no requirieron flujo de efectivo:		
Aportación de participación no controladora y adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	<u>\$ -</u>	<u>\$ 70,102</u>

*(Termina)*

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.





## Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(En miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción)

### 1. Información General

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad"), se dedican al desarrollo y operación de inmuebles para la hotelería, utilizando los nombres comerciales Hoteles City Express, City Express Suites, City Express Junior y City Express Plus. 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 2017 y 2016 los cuartos operados conforme a los nombres comerciales de la Entidad ascendieron a 15,228 y 13,702, respectivamente; de los cuales, 3,620 y 3,136 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 a 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 a 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.

### 2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

#### a. *Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRSs" o "IAS" por sus siglas en inglés) que son obligadas para el año en curso.*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2017.

#### **Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones**

La Entidad ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad proporcione revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros, evaluar los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo.

Los pasivos de la Entidad derivados de actividades de financiamiento consisten en préstamos (nota 11) y otros pasivos financieros (nota 16). La conciliación entre los saldos al inicio y al final del periodo se presenta en la nota 11c. De acuerdo con la transición provisional de la modificación, la Entidad no ha revelado información comparativa del periodo anterior. Además de la revelación en la nota 11c, la aplicación de estas modificaciones, no ha causado impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.





### **Modificaciones a IAS 12 Reconocimiento del activo por impuestos diferidos derivado de pérdidas no realizadas**

La Entidad ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones aclaran cómo una entidad deberá evaluar si tendrá suficientes utilidades gravables futuras contra las cuales puede aplicar una diferencia temporal deducible.

La aplicación de estas modificaciones no ha causado impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad ya que ésta evalúa la suficiencia de futuras utilidades gravables de manera consistente con estas modificaciones.

### **Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2014-2016**

La Entidad ha aplicado las modificaciones a IFRS 12 incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS del ciclo 2014-2016 por primera vez en el año en curso. El resto de las modificaciones no son obligatorias aún y no han sido adoptadas anticipadamente por la Entidad (Ver nota 2b).

La IFRS 12 establece que una entidad no necesita proporcionar información financiera resumida de su participación en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos que sean clasificadas (o incluidos en un grupo de disposición que sea clasificado) como mantenidas para su venta. Las modificaciones aclaran que esta es la única excepción a los requerimientos de revelación de la IFRS 12 para dichas inversiones.

La aplicación de estas modificaciones no ha causado efecto alguno sobre los estados financieros consolidados de la Entidad.

#### **b. *IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha***

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

IFRS 9	Instrumentos Financiero <sup>1</sup>
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes <sup>2</sup>
IFRS 16	Arrendamientos <sup>3</sup>
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de pagos basados en acciones <sup>1</sup>
Modificaciones a la IFRS 4	Aplicación de la IFRS 9 con la IFRS 4 “ <i>Contratos de seguros</i> ” <sup>3</sup>
Modificaciones a la IFRS 10 y a la IAS 28	Venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto <sup>3</sup>
Modificaciones a la IAS 40	Transferencias de propiedades de inversión <sup>1</sup>
Modificaciones a las IFRSs	Mejoras anuales a las IFRSs Ciclo 2014-2016 <sup>1 y 2</sup>
Modificaciones a las IFRSs	Mejoras anuales a las IFRSs Ciclo 2015-2017 <sup>2</sup>
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones pagadas por anticipado <sup>1</sup>
IFRIC 23	Incertidumbre sobre tratamientos en el impuesto a la utilidad <sup>2</sup>

<sup>1</sup> En vigor para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada.

<sup>2</sup> En vigor para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada.

<sup>3</sup> En vigor para los períodos anuales que comiencen en o a partir de cierta fecha pendiente de ser determinada.



## IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de 'valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.

Los nuevos requerimientos de contabilidad de coberturas mantienen los tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de transacciones elegibles para contabilidad de coberturas y específicamente se amplían los tipos de instrumentos que califican como instrumento de cobertura y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de coberturas. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. Ya no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad. Se han incorporado requerimientos de revelaciones mejoradas acerca de las actividades de administración de riesgos de la Entidad.





Con base a un análisis de los activos y pasivos financieros de la Entidad al 31 de diciembre de 2017 y a los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, la administración de la Entidad ha evaluado el impacto de la IFRS 9 en sus estados financieros consolidados como sigue:

**Provisión de incobrables:** la Entidad determinará un umbral de incumplimiento a partir de cierto número de días de mora y el monto de reserva con base a una probabilidad estadística del desempeño histórico de su cartera, así como eventos prospectivos que puedan afectar.

**Contabilidad de cobertura:** la Entidad cuenta con algunas relaciones de cobertura, las cuales está en proceso de definir si adoptarán los nuevos requerimientos de IFRS 9 o continuar con IAS 39 para las relaciones vigentes al cierre del año. Se anticipan cambios de documentación y en el proceso de análisis de efectividad.

Además de lo anterior, la administración no anticipa que la aplicación de los requerimientos de contabilidad de cobertura de la IFRS 9 tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Entidad.

### **IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes**

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 reemplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidos en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

La administración tiene la intención de utilizar el método retrospectivo para la transición y adopción de la IFRS 15.

Además de proporcionar mayores revelaciones sobre las transacciones de ingresos de la Entidad, la administración no prevé que la aplicación de la IFRS 15 tenga un impacto significativo en los estados de posición financiera y/o en la utilidad o pérdida del año de la Entidad

### **IFRS 16 Arrendamientos**

IFRS 16 introduce a un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable en las posturas del arrendatario y arrendador.

La IFRS 16 *Arrendamientos* fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 *Arrendamientos* actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

La IFRS 16 distingue los arrendamientos y los contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. "Las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente. Es decir, todos en balance), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.



El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; Mientras que en el modelo IFRS 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en un principal y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación respectivamente

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma y por la naturaleza de sus operaciones se esperaba un impacto significativo.

### **Modificaciones a la IFRS 2 Clasificación y valuación de transacciones por pagos basados en acciones**

Las modificaciones aclaran lo siguiente:

1. Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidable en efectivo, la contabilización de los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidables con acciones.
2. Cuando la ley o regulación fiscal requiere a una entidad de retener un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación fiscal del empleado para cubrir el pasivo fiscal del empleado que luego será remitido a la autoridad fiscal, es decir, el acuerdo de pago basado en acciones tiene una "liquidación neta", dicho acuerdo debe clasificarse como liquidable con acciones en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como liquidable con acciones si el acuerdo no hubiera incluido la característica de liquidación neta.
3. La modificación de un pago basado en acciones que cambie la transacción de la liquidable en efectivo a la liquidable con acciones se debe registrar de la siguiente manera:
  - (i) El pasivo original es dado de baja;
  - (ii) El pago basado en acciones liquidable de acciones se registra al valor razonable del instrumento de capital otorgado a la fecha de la modificación en la medida en que los servicios hayan sido prestados hasta la fecha de la modificación; y
  - (iii) Cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo en la fecha de la modificación y el importe reconocido en el capital debe ser reconocido en resultados inmediatamente.





Las modificaciones entran en vigor para los periodos anuales de información que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Se aplican disposiciones específicas de transición. La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que la Entidad no tiene acuerdos de pagos basados en acciones liquidados en efectivo ni ningún tipo de retención fiscal con impuestos en relación con los pagos basados en acciones.

#### **Aplicación de la IFRS 9 a la IFRS 4 Contratos de seguro**

Modificaciones a la IFRS 4 establecen dos opciones para las entidades que emiten contratos de seguro dentro del alcance de la IFRS 4: i) una opción que permite a las entidades reclasificar de resultados a otros resultados integrales, parte de los ingresos o gastos que surgen de los activos financieros designados; este enfoque se conoce como de superposición ii) una exención temporal opcional de aplicar la IFRS 9 para las entidades cuya actividad principal es la emisión de contratos dentro del alcance de la IFRS 4; éste es conocido como enfoque de diferimiento.

El enfoque de superposición iniciará cuando la IFRS 9 se aplique por primera vez. El enfoque de diferimiento entra en vigor para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 y solo estará vigente por tres años después de esa fecha.

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

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 se refieren a situaciones en las que existe una venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones estipulan 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 negocio conjunto que se contabilizan utilizando el método de la participación, se reconocen en resultados sólo en la medida de la participación del inversionista no vinculada en esa asociada o negocio conjunto. Asimismo, las ganancias y pérdidas resultantes de la revaluación de las inversiones retenidas en la que era subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en resultados de la entidad sólo en la medida de su participación no vinculada en la nueva asociada o negocio conjunto.

*La administración de la Entidad espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.*

#### **Modificaciones a la IAS 40 Transferencias de propiedades de inversión**

##### **Enmiendas a la IAS 40 Transferencias de propiedades de inversión**

Las modificaciones aclaran que una transferencia a, o de, propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las modificaciones aclaran que situaciones distintas de las enumeradas en la IAS 40 pueden evidenciar un cambio en el uso y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en proceso de construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

Las modificaciones entran en vigor para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones de forma retrospectiva (si esto es posible sin el uso del análisis retrospectivo) o prospectivamente. Se aplican disposiciones específicas de transición.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros en caso de que se produzca un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.





*La administración de la Entidad espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.*

### **Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2014-2016**

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a la IFRS 1, IFRS 9 y a la IAS 28 que aún no son obligatorias para la Entidad. El paquete de mejoras también incluye modificaciones a la IFRS 12 para las cuales su aplicación es obligatoria para la Entidad en el año en curso - vea la Nota 2.a para detalles sobre su aplicación.

Las modificaciones a la IAS 28 son dos, la primera aclara que la opción para una organización de capital de riesgo y otras entidades similares para valorar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a FVTPL está disponible por separado por cada asociada o negocio conjunto y la elección se debe hacer en el registro inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para una entidad que no es una entidad de inversión (EI) para mantener la valuación del valor razonable para sus asociadas y negocios conjuntos que son EI cuando reconocen el método de la participación, las modificaciones hacen una aclaración similar de que esta opción está disponible para cada EI, asociada o EI negocio conjunto. Las modificaciones se aplican retrospectivamente con la aplicación anticipada permitida.

La segunda modificación a la IAS 28 corresponde a la participación en asociadas y negocios conjuntos a largo plazo la cual aclara que una entidad aplica la IFRS 9 a la participación a largo plazo en una asociada o negocio conjunto que forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto pero a la cual el método de participación no se aplica. Las modificaciones se aplican retrospectivamente, se permite su aplicación anticipada.

Las características de prepago con compensación negativa modifican los requisitos existentes en la IFRS 9 con respecto a los derechos de terminación para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocio, a valor razonable a través de otros resultados integrales) incluso en el caso de pagos de compensación negativos.

Tanto las enmiendas a la IFRS 1 como a la IAS 28 entran en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá algún impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad ya que la Entidad no es una adoptante inicial de las IFRS ni una organización de capital riesgo. Además, la Entidad no tiene ninguna asociada o negocio conjunto que sea una EI.

Las modificaciones a la IFRS 9 y la IAS 28 (participación a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos) entran en vigor para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2019. La Entidad está en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán de la adopción de estas modificaciones en sus estados financieros consolidados, aunque dada la naturaleza de sus operaciones, podría [esperar / no esperar] impactos significativos.

### **IFRIC 22 Transacciones en moneda extranjera y *contraprestación pagada por anticipado***

La IFRIC 22 se refiere a cómo determinar la "fecha de la transacción" para determinar el tipo de cambio que se utilizará en el reconocimiento inicial de un activo, un gasto o un ingreso cuando la contraprestación por ese concepto haya sido pagada o recibida por anticipado en moneda extranjera, lo que resultó en el reconocimiento de un activo no monetario o de un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido).

La Interpretación específica que la fecha de transacción es la fecha en la que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos de efectivo por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.



La Interpretación entra en vigor para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar la Interpretación de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición a la aplicación prospectiva.

La administración de la Entidad estima que la aplicación de las modificaciones tendrá un impacto en sus estados financieros consolidados. Esto se debe a que la Entidad ya contabiliza transacciones que implican el pago o la recepción de una contraprestación anticipada en una moneda extranjera de una manera que es consistente con las modificaciones.

#### **IFRIC 23 Incertidumbre sobre tratamientos en el impuesto a la utilidad**

Esta interpretación trata sobre la determinación de la utilidad (pérdida) fiscal, bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuesto, cuando existe incertidumbre sobre su tratamiento de conformidad con la IAS 12. Específicamente considera:

- Si los tratamientos fiscales se deben considerar de manera colectiva
- Supuestos sobre revisiones de las autoridades fiscales
- La determinación de la utilidad (pérdida) fiscal, bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuesto
- El efecto de cambios en los hechos y circunstancias

La administración de la Entidad considera que la aplicación de esta interpretación no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros, ya que al determinar actualmente el registro de los efectos de los impuestos a la utilidad en sus estados financieros hace consideraciones semejantes a las contenidas por la interpretación.

#### **Mejoras anuales a las IFRSs Ciclo 2015-2017**

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a la IFRS 3 e IFRS 11, a la IFRS 12 y a la IAS 23.

Las modificaciones a la IFRS 3 aclaran que cuando una entidad obtiene control de un negocio que es una operación conjunta, la entidad debe revaluar cualquier participación previa que tenga en dicho negocio. Las modificaciones a la IFRS 11 aclaran que cuando una entidad adquiere control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, la entidad no debe revaluar cualquier participación previa que tenga en dicho negocio.

Las modificaciones a la IFRS 12 aclaran que los efectos en impuestos a la utilidad por dividendos (o distribuciones de utilidad) deben reconocerse en resultados sin importar cómo surge el impuesto.

Las modificaciones a la IAS 23 aclaran que si un préstamo permanece pendiente de pago con posterioridad a la fecha en la que el activo relacionado está listo para su uso intencional o para su venta, dicho préstamo pasa a formar parte de los fondos que una entidad utiliza al calcular la tasa de interés capitalizable de préstamos genéricos.

*La administración de la Entidad espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.*

### **3. Principales políticas contables**

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

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs 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 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 IAS 17 y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable pero no son el valor razonable, como el valor neto de realización en la IAS 2 o en valor en uso en IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 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 que la entidad para 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.

c. **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
	2017	2016	
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
	2017	2016	
Operadora de Hoteles City Internacional, S. A. de C. V.	(*)	(*)	Prestadora de servicios de dirección, desarrollo, administración, franquicia y comercialización de inmuebles hoteleros, principalmente de aquellos ubicados en el extranjero.
Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios corporativos.
Promotora Hotelera City Express, S. A. 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.

(\*) En agosto de 2016 Operadora de Hoteles City Internacional, S. A. de C. V. se fusionó con Operadora de Hoteles City Express, S. A. de C. V.

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 acumulado	
	2017	2016	2017	2016
	Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	\$ 17,977	\$ 8,854	\$ 914,668

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 efectuar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control de la 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 una 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 saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañías se han eliminado en la consolidación.

#### 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.

#### d. *Efectivo y equivalentes de efectivo*

El efectivo consiste de 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.





e. ***Instrumentos financieros***

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

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

f. ***Activos financieros***

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' ("FVTPL", por sus siglas en inglés), inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' ("AFS", por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

1. Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

2. Activos financieros disponibles para su venta

Los activos financieros disponibles para su venta son instrumentos financieros no derivados que se designan como disponibles para su venta o que no son clasificados como (a) préstamos y cuentas por cobrar, (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados.

La Entidad también tiene inversiones en acciones que no cotizan en la bolsa y que no se negocian en un mercado activo pero que se clasifican como activos financieros disponibles para su venta y se registran a valor razonable (debido a que la administración considera que se puede determinar el valor razonable confiablemente). El valor razonable se determina de la forma en que se describe en la Nota 17. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de revaluación de inversiones, con excepción de las pérdidas por deterioro, los intereses calculados a través del método de interés efectivo, y las ganancias y pérdidas en tipos de cambio, los cuales se reconocen en los resultados. En caso de que se disponga de una inversión o se determine su deterioro, la ganancia o pérdida acumulada previamente registrada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a los resultados.

Los dividendos sobre instrumentos de capital disponibles para su venta se reconocen en los resultados cuando se establece el derecho de la Entidad a recibir los dividendos.



El valor razonable de los activos monetarios disponibles para su venta denominados en moneda extranjera, se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio de cierre al final del periodo que se informa. Las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera que se reconocen en los resultados, se determinan con base en el costo amortizado del activo monetario. Otras ganancias y pérdidas en cambio se reconocen en otros resultados integrales.

Inversiones de capital disponibles para su venta que no tengan un precio de mercado cotizado en un mercado activo y cuyo valor razonable no se pueda estimar confiablemente y los instrumentos derivados que estén vinculados con y deban ser liquidados mediante la entrega de tales inversiones en acciones no cotizadas se valúan a su costo menos las pérdidas por deterioro identificadas al final de cada período de reporte.

3. Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

4. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se han sujetado a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto a la cobranza, o un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo del crédito promedio de 90 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.





Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Cuando se considera que un activo financiero disponible para la venta está deteriorado, las utilidades o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales se reclasifican a los resultados del periodo.

Para activos financiero valuados a costo amortizado, si, en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

Con respecto a los instrumentos de capital disponibles para su venta, las pérdidas por deterioro previamente reconocidas en los resultados no se reversan a través de los mismos. Cualquier incremento en el valor razonable posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro se reconoce en otros resultados integrales y acumulad en el rubro de reserva por revaluación de las inversiones. Con respecto a los instrumentos disponibles para su venta de deuda, las pérdidas por deterioro se reversan posteriormente a través de resultados si un aumento en el valor razonable de la inversión puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro.

##### 5. Baja de activos financieros

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.



g. ***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:

	%
	2017-2016
Edificios	1.43 - 1.60
Equipo de operación	16.7
Equipamiento menor	12
Equipo de cómputo	33.3
Mobiliario y equipo	10
Equipo de transporte	20
Remodelaciones y remplazos	20

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.

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

Al final de cada periodo o ante la presencia de algún indicio de deterioro (pérdidas de operación, flujos de efectivo negativo, proyección de pérdidas, etc.) que pudiera indicar que el valor de la vida útil 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.





i. **Otros activos**

Los otros activos se registran inicialmente al costo de adquisición. La Entidad al cierre del ejercicio de cada año evalúa el valor razonable de dichos inversiones, es igual al valor de adquisición. Los otros activos se registran inicialmente al costo de adquisición. La Entidad al cierre del ejercicio de cada año evalúa el valor razonable de dichos inversiones, es igual al valor de adquisición.

j. **Arrendamientos**

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

La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

k. **Transacciones en monedas extranjeras**

Los estados financieros individuales de cada subsidiaria de la Entidad se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la Entidad (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, 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.

Para efectos de presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se presentan en pesos mexicanos utilizando los tipos de cambio vigentes al final del período. Las partidas de ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio promedio vigentes del período, a menos que estos fluctúen e forma significativa durante ese período, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable (atribuidas a las participaciones no controladoras cuando sea apropiado).

La moneda funcional de las entidades subsidiarias es el peso mexicano excepto por las siguientes operaciones extranjeras:

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

**1. *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.

**m. *Beneficios a los empleados***

*Beneficios a los empleados por terminación y retiro.*

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



En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las 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 periodo 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 periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo 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.

#### 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 2017 y 2016, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

#### n. *Pagos basados en acciones*

##### Transacciones con pagos basados en acciones 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. 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 18 b.

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.





Las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que la Entidad obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

Para la transacción de pagos basados en acciones liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, la Entidad reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

o. ***Impuestos a la utilidad***

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

Impuestos a la utilidad causados

Para las Entidades 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 ganancia reportada en el estado consolidado de resultados y otros 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 a las leyes fiscales de Costa Rica.

Sac Be Ventures Colombia, S. A. S. - Colombia: la tasa aplicable al impuesto sobre la renta por el año 2017 y 2016 es del 25%. La reducción en la tasa del impuesto sobre la renta para el año 2014 fue dispuesta por la Ley 1607 de diciembre de 2013.

La Ley 1739 de reforma tributaria del 23 de diciembre de 2014, efectuó algunas precisiones e introdujo algunos cambios a partir del 1 de enero de 2016 en materia del impuesto sobre la renta e Impuesto sobre la Renta para la Equidad ("CREE") como se indica a continuación:

- Se confirma la tarifa sobre la renta gravable de las sociedades nacionales y extranjeras (sucursales o establecimientos permanentes) al 34% para 2017 y a partir de 2018 y años posteriores será del 33%.
- A partir del periodo gravable 2017 y transitoriamente para 2016, la tarifa del impuesto CREE será del 9%. Para el año 2016 la tarifa del impuesto CREE se mantiene al 9%.
- Se crea para los periodos 2016, 2017 y 2018 la Sobretasa al CREE a unas tarifas marginales de 6%, 8% y 4% respectivamente, aplicable a Rentas gravables CREE superiores a \$800 millones.
- Las pérdidas fiscales en que incurra la Compañía a partir del año 2017, podrán compensarse en impuesto CREE. Así mismo, el exceso de la base mínima del CREE también podrá compensarse a partir del 2017 dentro de los 5 años siguientes reajustado fiscalmente.



- Existen algunos contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta que tendrán tarifas diferenciales, como es el caso de: (i) usuarios industriales de bienes y servicios de zona franca que pasó del 15% al 20% sin lugar a liquidar la sobretasa, (ii) entidades del sector hotelero cuya tarifa será del 9% más la sobretasa antes señalada las cuales hasta el 2017 tenían exención renta pero estaban sujetas al CREE.

De acuerdo con lo previsto ley 1819 de 2016, las rentas obtenidas por los nuevos hoteles que se construyeran entre los años 2003 y 2017 y las rentas obtenidas por las ampliaciones que se hicieran entre los años 2003 y 2017 a los hoteles que ya existían a diciembre de 2002 deberán tributar a una tarifa del 9% desde el año gravable 2017 y hasta que cada quien complete sus primeros 30 años de operaciones.

Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias (HCE Chile): El impuesto a la renta en Chile a las empresas en 2017 y 2016, es del 25.5% y 24%, respectivamente.

#### Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce 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 correspondientes 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 habrán 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 habrán 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 periodo 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.





Para efectos de medir los pasivos y los activos por impuestos diferidos para las propiedades de inversión que utilizan el modelo del valor razonable, se estima que el valor en libros de dichas propiedades debe recuperarse en su totalidad a través de la venta, a menos que la presunción se rechace. La presunción puede rechazarse cuando la propiedad de inversión se deprecia y se mantiene dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a los bienes de inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. La administración de la Entidad revisó el portafolio de propiedades de inversión de la Entidad, y concluyó que ninguna de las inversiones inmobiliarias de la Entidad se celebró bajo un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a las características de la inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. Por lo tanto, la administración ha determinado que la presunción de "venta" que establecen las modificaciones de la IAS 12 no se refuta. En consecuencia, la Entidad no reconoció los impuestos diferidos sobre los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ya que la Entidad no está sujeto a ningún impuesto sobre la renta con base en los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión al momento de su venta.

#### Impuestos causados y diferidos

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

#### p. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando 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.

#### q. *Pasivos financieros e instrumentos de capital*

##### 1. Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo y capital.

##### 2. Instrumentos de capital

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.





La recompra de instrumentos de capital propio de la Entidad se reconocen y se deducen directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en resultados en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Entidad.

3. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

4. Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican al valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la IFRS 3, (ii) mantenido para negociación, o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero con fines de negociación o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que la Entidad tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier interés obtenido del pasivo financiero y se incluye en la partida de 'otros ingresos y gastos' en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

5. Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.



6. 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 valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

r. *Instrumentos financieros derivados*

La Entidad utiliza instrumentos financieros derivados para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés, swaps de tasa de interés y caps 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.

s. *Contabilidad de coberturas*

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados, derivados implícitos y no derivados con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera. La cobertura del riesgo de moneda extranjera de un compromiso en firme se contabiliza como cobertura de flujos 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.

La Nota 8 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

1. Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales y se acumulan bajo el título de reserva de flujos de efectivo cubiertos. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "otros ingresos y gastos".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.





t. **Reconocimiento de los ingresos**

La Entidad reconoce los ingresos por servicios y venta de bienes como sigue:

- i. Los ingresos por operación hotelera se reconocen en función de la prestación del servicio de hospedaje y servicios adicionales (por ejemplo: renta de salones y servicios a cuarto);
- ii. Los ingresos por administración a terceros se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación; y
- iii. Los ingresos originados por los programas de lealtad con clientes se reconocen cuando se presta el servicio y se presentan como parte de los ingresos por operación hotelera. 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.

u. **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.

v. **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.

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

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.

#### 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 por la prestación de servicios hoteleros establecidos en la IFRIC 13, *Programas de lealtad a clientes* y, particularmente, la consideración acerca de si la Entidad había prestado el servicio. Su impacto está en el rubro de ingresos diferidos, del estado consolidado de posición financiera.

##### - Recuperabilidad de impuesto sobre la renta diferido activo

En la determinación del impuesto diferido la Entidad estima la probabilidad de generar base gravable en los periodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales. La conclusión alcanzada por los periodos presentados es que sí habrá base gravable y por tanto reconoce en su totalidad el activo por impuestos diferidos de las pérdidas acumuladas. Su impacto está en el rubro del 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.

### 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:

	2017	2016
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 714,407	\$ 363,408
Equivalentes de efectivo (i)	393,111	1,435,862
Efectivo restringido (ii)	<u>83,106</u>	<u>55,357</u>
	<u>\$ 1,190,624</u>	<u>\$ 1,854,627</u>

- i. Al 31 de diciembre 2017 y 2016, los equivalentes de efectivo mantenidos con fines de negociación, se encuentran principalmente invertidos a corto plazo a tasa variable en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano y en fondos de inversión en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano a tasa variable.





- 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:

	2017	2016
Clientes	\$ 135,585	\$ 93,837
Estimación para saldos de cobro dudoso	(2,478)	(2,774)
Deudores diversos	<u>14,117</u>	<u>2,719</u>
	<u>\$ 147,224</u>	<u>\$ 93,782</u>

La Entidad tiene clientes por convenios con empresas que solicitan a la Entidad tarifas especiales y condiciones de crédito especiales a 15 y 30 días. 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 cuenta con una estimación para saldos de cobro dudoso, la cual se determina reservando el 100% de las cuentas por cobrar determinadas como incobrables. Para que una cuenta se evalúe como incobrable se requiere haber agotado todas las instancias de negociación con el cliente. La Entidad da seguimiento al deterioro global que puede sufrir la cartera de clientes y sólo genera una reserva contable cuando los indicadores superan niveles del 1% al 2% del valor total de la cartera.

Las cuentas por cobrar incluyen los montos descritos anteriormente que están en mora a finales del periodo y por las que la Entidad no ha reconocido una estimación para saldos de cobro dudoso, porque no ha habido un cambio significativo en la calidad del crédito y las cantidades aún se consideran recuperables.

La antigüedad de la cartera de cuentas por cobrar vencidas al 31 de diciembre de 2017 es de un 55% con antigüedad de 30 días; de 31 a 90 días un 18% y más de 90 días un 27%.

La antigüedad de la cartera de cuentas por cobrar vencidas al 31 de diciembre de 2016 es de un 56% con antigüedad de 30 días; de 31 a 90 días un 18% y más de 90 días un 26%.

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

	2017	2016
Saldo al inicio del año	\$ (2,774)	\$ (2,188)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuentas por cobrar	(288)	(1,964)
Importes dados de baja durante el año como incobrables	<u>584</u>	<u>1,378</u>
Saldo al final del año	<u>\$ (2,478)</u>	<u>\$ (2,774)</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 19% y 24% del total de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 245 y 225 días al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

7. Pagos anticipados

	2017	2016
Seguros pagados por anticipado	\$ 18,606	\$ 8,701
Rentas pagadas por anticipado	-	893
Anticipos a proveedores	12,300	13,925
Anticipos de terrenos a corto plazo	-	12,200
Servicios pagados por anticipado	36,786	11,824
Otros pagos anticipados	13,280	11,151
	<u>\$ 80,972</u>	<u>\$ 58,694</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 *ceps* 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.

	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Monto nominal original	Valor razonable 2017	Valor razonable 2016
Pasivo a largo plazo					
Swap TIE (28 días) 5.24% HSBC	15-enero-2013	15-enero-2017	\$ 645,777	\$ -	\$ 196
Swap TIE (28 días) 7.19% HSBC	31-marzo-2017	20 - septiembre-2019	563,307	5,182	-
Swap TIE (28 días) 7.06% HSBC	31-marzo-2017	15-febrero-2022	271,017	1,249	-
Swap TIE (28 días) Banamex	17-junio-2016	29-junio-2020	157,593	7,424	7,430
Swap Corpbanca	15-junio-2016	23-junio-2021	119,706	(20,463)	(18,955)
				<u>\$ (6,608)</u>	<u>\$ (11,329)</u>

TIE = significa Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

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

	1 de enero de 2017	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2017
Terrenos	\$ 2,251,351	\$ 177,857	\$ (15,567)	\$ -	\$ (5,045)	\$ 2,408,596
Edificios	5,320,620	733,397	(6,396)	631,090	22,011	6,700,722
Equipo de operación	1,059,582	14,563	(18,975)	197,586	-	1,252,758
Equipamiento menor	35,649	69	(458)	2,188	-	37,448
Equipo de cómputo	123,279	23,171	(19,399)	8,620	(105)	135,566
Mobiliario y equipo	58,464	62,216	(2,993)	-	(1,334)	116,353
Equipo de transporte	45,802	12,080	(6,038)	2,915	(114)	54,645
Remodelaciones y remplazos	189,151	20,427	(19,017)	8,172	(72)	198,661
Mejoras y adaptaciones	63,852	-	(1,618)	21,350	(121)	83,463
Construcciones en proceso	885,612	496,468	(1,595)	(871,921)	(19,384)	489,180
Total	<u>10,033,362</u>	<u>1,540,250</u>	<u>(92,056)</u>	<u>-</u>	<u>(4,164)</u>	<u>11,477,392</u>



	1 de enero de 2017	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2017
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Edificios	(220,733)	(75,209)	1,566	-	-	(294,376)
Equipo de operación	(574,081)	(170,491)	16,466	-	-	(728,106)
Equipamiento menor	(30,659)	(1,706)	1,361	-	-	(31,004)
Equipo de cómputo	(73,690)	(34,230)	19,629	-	-	(88,291)
Mobiliario y equipo	(12,098)	(6,492)	3,156	-	-	(15,434)
Equipo de transporte	(22,777)	(9,982)	5,323	-	-	(27,436)
Remodelaciones y remplazos	(127,501)	(43,286)	18,988	-	-	(151,799)
Mejoras y adaptaciones	(2,122)	(6,324)	-	-	-	(8,446)
Depreciación acumulada	(1,063,661)	(347,720)	66,489	-	-	(1,344,892)
<b>Total</b>	\$ 8,969,701	\$ 1,192,530	\$ (25,567)	\$ -	\$ (4,164)	\$ 10,132,500
	1 de enero de 2016	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2016
Terrenos	\$ 1,981,034	\$ 207,712	\$ (19,174)	\$ -	\$ 81,779	\$ 2,251,551
Edificios	4,532,222	241,330	(949)	506,348	41,669	5,320,620
Equipo de operación	847,021	33,718	(24,204)	203,047	-	1,059,582
Equipamiento menor	34,667	266	(630)	1,346	-	35,649
Equipo de cómputo	108,372	24,604	(14,959)	4,555	707	123,279
Mobiliario y equipo	29,590	23,097	-	-	5,777	58,464
Equipo de transporte	40,976	8,196	(6,095)	2,342	383	45,802
Remodelaciones y remplazos	136,526	48,962	(2,283)	5,243	703	189,151
Mejoras y adaptaciones	-	2,306	-	61,546	-	63,852
Construcciones en proceso	580,579	989,133	(151)	(784,427)	100,478	885,612
<b>Total</b>	\$ 8,290,987	\$ 1,579,324	\$ (68,445)	\$ -	\$ 231,496	\$ 10,033,362
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Edificios	(160,584)	(59,302)	(847)	-	-	(220,733)
Equipo de operación	(461,447)	(135,945)	23,311	-	-	(574,081)
Equipamiento menor	(29,583)	(1,692)	616	-	-	(30,659)
Equipo de cómputo	(57,268)	(30,700)	14,278	-	-	(73,690)
Mobiliario y equipo	(6,491)	(5,607)	-	-	-	(12,098)
Equipo de transporte	(18,172)	(9,798)	5,193	-	-	(22,777)
Remodelaciones y remplazos	(83,141)	(46,200)	1,840	-	-	(127,501)
Mejoras y adaptaciones	-	(2,120)	(2)	-	-	(2,122)
Depreciación acumulada	(816,686)	(291,364)	44,389	-	-	(1,063,661)
<b>Total</b>	\$ 7,474,301	\$ 1,287,960	\$ (24,056)	\$ -	\$ 231,496	\$ 8,969,701

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 11). La Entidad no está autorizada para otorgar estos terrenos en garantía de otros préstamos, ni venderlos a otra entidad.

ii. *Costos por intereses capitalizados*

Los costos por intereses capitalizados por el año que terminó al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron \$99,380 y \$59,177, respectivamente. La tasa promedio ponderada de interés de los préstamos es de 8.97% y de 7.46% en 2017 y 2016, respectivamente.



## 10. Otros activos

	2017	2016
Inversiones disponibles para su venta (i)	\$ <u>26,325</u>	\$ <u>23,021</u>

- (i). Estos montos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, están representados por aportaciones, inversiones y acciones preferentes en entidades en México y el extranjero y se encuentran valuadas a su valor razonable (Nota 17.i.2). La Entidad no considera que esté en capacidad de ejercer influencia significativa.

## 11. Préstamos bancarios

- a. Para financiar el desarrollo y construcción de los hoteles, la Entidad ha contratado créditos bancarios a largo plazo en pesos mexicanos (\$), dólares estadounidenses (US\$) 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:

	2017	2016
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>		
Línea de crédito con HSBC hasta por un máximo de \$1,082,874, a tasa TIEE (28 días) más 1.90%, con expiración en 2019. (ii)	\$ -	\$ 890,125
Línea de crédito con Banamex hasta por \$500,000, a tasa TIEE (28 días) más 2.00%, con expiración en 2023. (ii)	-	254,976
Préstamo con Santander por \$27,000, a tasa TIEE (28 días) más 2.75%, con expiración en 2017. (i)	-	898
Préstamo con MetLife por \$85,000, a tasa fija anual de 8.88%, con expiración en 2019. (ii)	-	77,475
Préstamo con BBVA por \$25,380, a tasa TIEE (28 días) más 1.95%, con expiración en 2017. (iii)	-	2,693
Préstamo con BBVA por \$28,762, a tasa TIEE (28 días) más 2%, con expiración en 2020. (iii)	7,770	9,793
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIEE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2023. (i)	33,002	36,065
Préstamo con Scotiabank Inverlat por \$60,000, a tasa TIEE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2020. (i)	57,084	26,315
Préstamo con BANCOMEXT hasta por \$28,601, a tasa TIEE (90 días) más 2.25%, con expiración en 2020. (i)	12,425	16,369
Préstamo con Scotiabank por \$72,000, a tasa TIEE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2015. Con fecha 13 de abril 2016 mediante convenio modificario se aumenta tasa TIEE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2020. (i)	70,262	14,509
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,332, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	1,844	1,793
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIEE (28 días) más 1.80% con expiración en 2022. (i)	31,032	34,187
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,000, a tasa TIEE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	15,550	19,676
Préstamo con Scotiabank por \$28,880, a tasa TIEE (28 días) más 2.20%, con expiración en 2017. (i)	12,662	14,686





	2017	2016
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>		
Préstamo con International Finance Corporation por \$191,000, a tasa TIEE (28 días) más 2.655% con expiración en 2022. (i)	108,448	129,225
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,133, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	21,694	25,832
Línea de crédito con International Finance Corporation y Deutsche Investitions -und Entwicklungsgesellschaft mbH hasta por US\$30,000, a tasa LIBOR (180 días) más 4.70%, con expiración en 2023. (iii) y (v)	157,268	187,711
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,925, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	22,281	26,300
Préstamo con Corp Banca por PCh 1,070,364,537 en 2017 y 2016, a tasa fija de 6.96%, con expiración en 2018. (iv)	25,763	33,138
Préstamo con Corp Banca por PCh 1,023,889,653 y PCh 950,357,926, en 2017 y 2016, respectivamente; a tasa fija de 6.96 %, con expiración en 2018. (iv)	24,644	31,699
Préstamo con Corp Banca por PCh 570,265,788 y PCh 529,311,540 en 2017 y 2016, respectivamente; a tasa fija de 6.96%, con expiración en 2018. (iv)	13,726	17,655
Préstamo con Corp Banca por PCh 788,803,538 y PCh 734,064,826 en 2017 y 2016, respectivamente; a tasa fija de 6.96%, con expiración en 2018. (iv)	18,986	24,421
Préstamo con Corp Banca en Unidad de Fomento 17,126 a tasa fija de 4.98%, con expiración en 2031. (iv) y (vi)	156,855	171,970
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,534, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	26,908	31,449
Préstamo con BANCOMEXT por \$42,495, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	-	38,408
Préstamo con BANCOMEXT por \$28,340, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	22,507	24,863
Préstamo con BANCOMEXT por \$27,353, a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	22,392	22,311
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,690 a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	24,878	24,791
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,954 a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	25,879	28,269
Préstamo con BANCOMEXT por \$32,625 a tasa TIEE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	27,357	29,903
Préstamo con BANCOMEXT por \$50,000 a tasa TIEE (91 días) más 2.0%, con expiración en 2025. (i)	-	49,833
Préstamo con BANCOMEXT por \$52,264, a tasa fija TIEE 91 + 2.25% con expiración en 2026. (i)	51,550	51,528
Préstamo con SABADELL por \$55,250 a tasa TIEE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)	53,271	54,484
Préstamo con SABADELL por \$79,218, a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2025. (i)	69,234	79,075
Préstamos con BANCOMEXT por \$38,000, a tasa fija TIEE 91 + 2.15% con expiración en 2023. (i)	37,579	37,459
Préstamo con Scotiabank por \$11,000, a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2023. (i)	9,745	10,612





	2017	2016
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>		
Préstamo con Scotiabank por \$39,000, a tasa fija TIE 28 + 1.8% con expiración en 2023. (i)	35,466	38,603
Préstamo con Scotiabank por \$51,000, a tasa fija TIE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)	50,358	-
Préstamo con BANCOMEXT por \$48,000, a tasa fija TIE 91 + 2.15%, con expiración en 2027. (i)	47,902	-
Préstamo con SABADELL por \$190,000, a tasa TIE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2027. (i)	147,475	-
Préstamo con Inbursa por \$21,000 a tasa TIE (28 días) más 1.5%, con expiración en 2027. (i)	20,874	-
Préstamo con BANCOMEXT por \$65,000, a tasa fija TIE 91 + 2.15%, con expiración en 2027. (i)	64,574	-
Préstamo con Scotiabank por \$959,638, a tasa fija TIE 28 + 1.75%, con expiración en 2022. (i)	948,065	-
Préstamo con Scotiabank por \$240,362, a tasa fija TIE 28 + 1.75%, con expiración en 2022. (i)	237,464	-
Intereses por pagar	<u>13,748</u>	<u>15,490</u>
<b>Total</b>	<u><b>2,728,522</b></u>	<u><b>2,584,589</b></u>
Menos porción circulante de los préstamos bancarios	<u>(129,070)</u>	<u>(181,551)</u>
<b>Porción a largo plazo</b>	<u><b>\$ 2,599,452</b></u>	<u><b>\$ 2,403,038</b></u>
TIE a 28 días al cierre de cada periodo	7.6241%	6.1100%
TIE a 91 días al cierre de cada periodo	7.6556%	6.1925%

- (i) Amortización trimestral del principal
- (ii) Amortización mensual del principal
- (iii) Amortización semestral del principal
- (iv) Amortización de capital al vencimiento del préstamo
- (v) LIBOR es London Interbank Offered Rate
- (vi) UF es Unidad de fomento chileno, reajutable de acuerdo a su inflación

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

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

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



Las cláusulas restrictivas y de mantenimiento financiero mencionadas han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

El valor de los inmuebles que garantizan los préstamos bancarios es de \$6,196,582 y \$5,604,744, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017, la Entidad cuenta con líneas de crédito, los montos que aún no han sido dispuestos a esa fecha ascienden a \$1,125,618.

Al 31 de diciembre de 2016, la Entidad contaba con líneas de crédito, los montos que aún no habían sido dispuestos a esa fecha ascendían a \$395,214.

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

	01/01/17	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	Ajustes de valor razonable (nota 8)	31/12/17
Préstamos bancarios (nota 11)	2,584,589	143,933	-	2,728,522
Swaps de tasas de interés cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (nota 16)	(11,329)	-	4,721	(6,608)

- (i) Los flujos de efectivo procedentes de préstamos bancarios, préstamos de partes relacionadas y otros préstamos constituyen el importe neto de los ingresos procedentes de préstamos y reembolsos de préstamos en el estado de flujos de efectivo.

12. **Beneficios a los empleados**

a. *Beneficios a empleados a corto plazo*

	2017	2016
Participación de los trabajadores en la utilidad (i)	\$ 2,501	\$ 1,802
Bono a empleados (ii)	<u>20,167</u>	<u>15,113</u>
	<u>\$ 22,668</u>	<u>\$ 16,915</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 2017 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	
	2017 %	2016 %
Tasa de descuento	7.25	7.60
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:

	2017	2016
Costo laboral del servicio actual	\$ 784	\$ 697
Intereses sobre la obligación (i)	160	117
Ganancias actuariales (ii)	(464)	(474)
	480	340
Saldo inicial del pasivo en el periodo	2,244	1,904
Saldo final del pasivo	\$ 2,724	\$ 2,244

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 por este concepto fue de \$17,974 en 2017 y \$16,415 en 2016.

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

	2017	2016
Pagos basados en acciones (Nota 18):		
Pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital	\$ 21,170	\$ 10,482
Total gasto de beneficios a empleados	\$ 21,170	\$ 10,482

### 13. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos provienen del programa de lealtad de clientes "City premios", que otorga a los huéspedes un cierto número de puntos por cada noche de hospedaje, canjeables por noches de hotel, monederos electrónicos, boletos de cine y otros productos. La Entidad aplica los requerimientos del IFRIC 13 *Programas de lealtad*, (IFRIC 13) para contabilizar su programa City premios, por lo tanto 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. La vigencia de los puntos es en promedio de dos años.



#### 14. Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Entidad mantiene otros pasivos correspondientes a aportaciones para futuros aumentos de capital de sus socios Chilenos.

#### 15. Impuestos a la utilidad

Las entidades mexicanas están sujetas al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2017 y 2016 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	2017	2016
ISR:		
Causado	\$ 85,741	\$ 4,176
Diferido	<u>(31,194)</u>	<u>53,884</u>
Total	<u>\$ 54,547</u>	<u>\$ 58,060</u>

b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es como sigue:

	2017	2016
	%	%
Tasa legal	30	30
Efectos de inflación	(21)	(21)
Efecto de diferentes tasas fiscales de subsidiarias que operan en otras jurisdicciones	1	1
Efecto en estimación de recuperabilidad de pérdidas fiscales	1	7
No deducibles	<u>5</u>	<u>1</u>
Tasa efectiva	<u>16</u>	<u>18</u>

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

	2017	2016
ISR diferido activo:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 30,869	\$ 47,115
Estimación para cuentas de cobro dudoso	743	753
Pasivos acumulados y provisiones	44,592	28,358
Instrumentos financieros derivados	<u>1,982</u>	<u>3,403</u>
ISR diferido activo	<u>78,186</u>	<u>79,629</u>
ISR diferido pasivo:		
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(142,033)	(186,018)
Pagos anticipados	<u>(17,380)</u>	<u>(8,240)</u>
ISR diferido pasivo	<u>(159,413)</u>	<u>(194,258)</u>
ISR diferido pasivo	<u>\$ (81,227)</u>	<u>\$ (114,629)</u>





- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Las pérdidas fiscales por amortizar por las cuales no se ha reconocido el activo por impuesto ISR diferido al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron \$152,917 y \$143,773, respectivamente.
- e. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2017, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2018	\$ 15
2019	8,379
2020	2,354
2021	10,511
2022	16,320
2023	15,784
2024	33,437
2025	31,227
2026	64,111
2027	<u>73,676</u>
	<u>\$ 255,814</u>

- f. *Impuestos a la utilidad reconocido en los otros resultados integrales*

	2017	2016
<i>Impuesto diferido</i>		
Efecto de impuestos diferidos por valuación de instrumentos de cobertura	\$ 1,427	\$ 1,067
Efecto de impuestos diferidos de pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados	<u>60</u>	<u>60</u>
Total	<u>\$ 1,487</u>	<u>\$ 1,127</u>

## 16. 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 en comparación en 2016.

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

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital a nivel de entidad consolidada; 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. 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:

	2017	2016
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 129,070	\$ 181,551
Préstamos bancarios	2,599,452	2,403,038
(-) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(1,190,624)</u>	<u>(1,854,627)</u>
Deuda neta	<u>1,537,898</u>	<u>729,962</u>
Capital contable	8,419,546	8,151,212
Gastos por intereses	189,623	152,358
Utilidad de operación	511,264	371,992
Depreciación	<u>347,720</u>	<u>291,361</u>
Flujo neto de operación (utilidad de operación más depreciación)	<u>\$ 858,984</u>	<u>\$ 663,353</u>

	2017	2016
Índices:		
Flujo neto de operación /gasto por intereses (i)	4.5	4.4
Deuda neta / flujo neto de operación (ii)	1.8	1.1
Apalancamiento	0.3	0.3

- 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*

	2017	2016
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,190,624	\$ 1,854,627
Valor razonable de instrumentos financieros derivados con cambios a través de resultados		
Préstamos y cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar	147,224	93,782
Otros activos	26,325	23,021
<b>Pasivos financieros</b>		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados con cambios a través de otros resultados integrales	6,608	11,329
Otros:		
Cuentas por pagar a proveedores	149,320	75,612
Préstamos bancarios e intereses acumulados a costo amortizado	2,728,522	2,584,589



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 la 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. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. 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 entidades 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 Sac Be, LLC.





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

	2017	2016
Activos financieros en dólares estadounidenses	7,372	10,561
Pasivos financieros en dólares estadounidenses	(8,215)	(9,657)
Exposición neta	<u>US\$ (843)</u>	<u>US\$ 904</u>
Pasivos financieros en pesos chilenos	(6,460)	(4,137)
Exposición neta	<u>CH\$ (6,460)</u>	<u>CH\$ (4,137)</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		9 de marzo de 2018	
	2017	2016		
Dólar estadounidense, bancario	\$ 19.7354	\$ 20.6640	\$	18.7148
Peso Chileno	\$ 31.1600	\$ 32.3000	\$	32.8420
Colón (Costa Rica)	\$ 28.8562	\$ 26.8409	\$	30.5700
Peso Colombiano	\$ 151.2000	\$ 145.2143	\$	154.4234

- 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 0.55 en 2017 y 2.37 en 2016 pesos por dólar. Las variaciones anteriormente referidas hubieran incrementado o disminuido el efecto en las pérdidas y ganancias en +/- \$463 y +/- \$2,789 pesos para 2017, 2016, 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 en la Entidad 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
2017	0.25%	\$ 6,286
2016	0.25%	5,734





- ***Contratos swap de tasa de interés***

De acuerdo a 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.

Las siguientes tablas 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.

***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 entidades 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.

g. ***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 11 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 período sobre el que se informa.

	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2017</b>				
Sin intereses	\$ 149,320	\$ -	\$ -	\$ 149,320
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 8.97%	-	1,795,601	1,746,268	3,541,869
Instrumentos financieros derivados	-	6,608	-	6,608
	<u>\$ 149,320</u>	<u>\$ 1,802,209</u>	<u>\$ 1,746,268</u>	<u>\$ 3,697,797</u>
	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2016</b>				
Sin intereses	\$ 75,612	\$ -	\$ -	\$ 75,612
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 7.46%	11,603	1,929,047	1,120,489	3,061,139
Instrumentos financieros derivados	-	11,329	-	11,329
	<u>\$ 87,215</u>	<u>\$ 1,940,376</u>	<u>\$ 1,120,489</u>	<u>\$ 3,148,080</u>

**h. Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

1. 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).

Pasivos financieros	Valor razonable		Técnica (s) de valuación y datos de entrada principales
	31/12/17	31/12/16	
Swaps de tasa de interés (ver Nota 8)	Pasivos (designado de cobertura) \$ 6,608	Pasivos (designado de cobertura) \$ 11,329	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 período del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.
Inversiones disponibles para su venta	\$ 26,325	\$ 23,021	Nivel 3 Enfoque de utilidad - en este enfoque, se utiliza el método de flujos de caja descontados para obtener el valor presente de los beneficios económicos futuros esperados que se derivarán de la tenencia de estas inversiones





i. **Valor razonable de los instrumentos financieros pasivos 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:

	2017		2016	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor Razonable
Préstamos bancarios e intereses	\$ 2,728,522	\$ 2,677,407	\$ 2,584,589	\$ 2,554,824

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

El valor razonable de los activos y pasivos financieros (instrumentos derivados y no derivados) se determinan utilizando un análisis del flujo de efectivo descontado utilizando la curva de rendimiento aplicable por el plazo de los instrumentos derivados no opcionales y los modelos de determinación de precios para los instrumentos derivados opcionales. Los swaps de tasas de interés se valúan al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados y descontados con base en las curvas de rendimiento aplicables derivadas de las tasas de interés cotizadas. Los caps de tasa de interés se valúan mediante el método de valuación utilizado para el cálculo de las Opciones, la fórmula de Black Scholes, la cual utiliza una ecuación diferencial que encuentra dentro de sus variables el valor spot del subyacente, tiempo al vencimiento, volatilidad del precio, tasa de interés nacional y tasa de interés extranjera. Ambas valuaciones son Nivel 2.

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

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

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

**17. Capital contable**

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

Series	2017	2016
Única	<u>371,500,000</u>	<u>384,807,552</u>
Total	<u>371,500,000</u>	<u>384,807,552</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital social asciende a \$5,932,629, y \$5,935,688 respectivamente, está integrado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal.



Las acciones pueden ser adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, debiendo observarse en todo caso las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera. Las acciones tienen derecho a un voto y confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

- a. Conforme a la Ley General de Entidades 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.
- b. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo 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.
- c. Acciones ordinarias pagadas totalmente:

	Número de acciones	Capital social
Saldos al 1 de enero de 2016	384,807,552	\$ 6,151,175
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	-	14,516
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	7,336
Recompra de acciones	-	(237,339)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	384,807,552	5,935,688
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	-	21,170
Cancelación de acciones	(13,307,552)	-
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	(24,229)
Recompra de acciones	-	(24,229)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	371,500,000	\$ 5,932,629

- d. Acciones otorgadas bajo el esquema de compensación de largo plazo en acciones a empleados  
Durante 2017 y 2016, a ciertos ejecutivos de la Entidad les fueron otorgadas 1,497,746 y 863,292 acciones ordinarias, respectivamente, cuya fecha de liquidación expirará en 2018 y 2017. Las acciones otorgadas les dan a los empleados el derecho a dividendos y voto una vez que hayan sido pagadas. En la Nota 18 a los estados financieros consolidados se presentan mayores detalles sobre el plan de opción de acciones a empleados.
- e. Convenio de suscripción de acciones

Algunos de los directivos relevantes de la Entidad celebraron, en mayo de 2013, con esta última un convenio en virtud del cual han suscrito acciones de la misma. De conformidad con dichos convenios de suscripción, a la fecha, dichas personas han suscrito íntegramente y pagado parcialmente, un total de 6,517,092 acciones nominativas, ordinarias, Serie Única, de libre suscripción y sin valor nominal, las cuales se encuentran depositadas en un fideicomiso de administración. Conforme a dichos convenios de suscripción, la obligación de pago del precio de suscripción restante será pagado parcialmente en cada uno de los siguientes tres años. Sujeto a ciertas condiciones establecidas en los convenios de suscripción, dichas acciones Serie Única pueden ser amortizadas por la Entidad por una cantidad equivalente al precio de suscripción que se hubiere pagado hasta dicha fecha. Asimismo, dichas personas que celebraron los convenios de suscripción han celebrado contratos de crédito con una institución de banca múltiple a efecto de cubrir los pagos relacionados con dicha suscripción. Bajo dichos contratos de crédito, las personas que celebraron convenios de suscripción acordaron otorgar las acciones que les corresponden en prenda como garantía del pago de las cantidades que se dispongan bajo el crédito.





Cada una de las prendas se liberará al momento que se paguen las cantidades que se adeuden bajo el contrato de crédito correspondiente. Asimismo, se acordó que en tanto las acciones no sean pagadas íntegramente, las mismas estarán depositadas en un fideicomiso de administración. Los términos principales de dicho fideicomiso consisten en que las acciones ahí depositadas sean votadas en el mismo sentido que la mayoría de las acciones Serie Única restantes de la Entidad en tanto no sean pagadas íntegramente, y al momento de su pago íntegro, serán liberadas del fideicomiso y votadas individualmente por cada accionista.

f. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre, son:

	2017	2016
Cuenta de capital de aportación	\$ 7,744,258	\$ 7,248,203
Total	<u>\$ 7,744,258</u>	<u>\$ 7,248,203</u>

## 18. 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 a 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 al 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 y 2016 entró en vigor el siguiente esquema:

Número de acciones	Fecha de asignación	Precio de ejercicio	Valor razonable a la fecha de asignación
1,194,749	1 enero 2017	\$ 0.01	\$ 26.98
302,997	1 enero 2017	\$ 0.01	\$ 29.29
863,292	1 enero 2016	\$ 0.01	\$ 22.25

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:

	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio
Saldos al inicio del año	1,575,142	\$ 21.55	1,018,731	\$ 20.86
Otorgadas durante el año	1,497,746	\$ 28.14	863,294	\$ 22.25
Pérdidas durante el año Ejercidas durante el año	- (711,848)	\$ 23.96	(306,883) -	\$ 21.55
Saldos al final del año	<u>2,361,040</u>		<u>1,575,142</u>	

c. Acciones ejercidas durante el año

Las siguientes acciones fueron ejercidas durante el año:

Acciones	Número de acciones ejercido	Fecha del ejercicio	Precio de las acciones a la fecha del ejercicio
Emitidas el 1 de enero de 2015	711,848	17 de diciembre de 2017	\$ 23.96

d. El valor razonable promedio ponderado de las acciones otorgadas durante el ejercicio asciende a \$29,395 y \$19,206 en 2017 y 2016, respectivamente. El precio de las opciones fue fijado usando un modelo de fijación de precios binominal. Los valores de entrada del modelo para fijar el precio son el precio de la acción a la fecha de otorgamiento, la volatilidad histórica y la tasa de interés libre de riesgo proyectada. La volatilidad utilizada para el cálculo se basa en la volatilidad histórica de los precios de las acciones por los últimos 3 años.

Valores de entrada del modelo	Acciones	
	Asignación 2017	Asignación 2016
Precio de las acciones a la fecha de otorgamiento	1-ene- 2017	1-enero-2016
Precio de ejercicio	\$ 19.20	\$ 22.25
Volatilidad esperada	21.62%	24.03%
Tasa de interés libre de riesgo	7.75%	5.44%
Vida de la acción	Indefinida	Indefinida

19. Otros resultados integrales

	2017	2016
Pérdidas y ganancias actuariales netas	\$ 1,793	\$ 1,329
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	53,560	87,093
Efectos de valuación de instrumentos de cobertura	73	(4,685)
	<u>\$ 55,426</u>	<u>\$ 83,737</u>



a. *Pérdidas y ganancias actuariales netas*

	2017	2016
Saldo al inicio del año	\$ 1,329	\$ 856
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados e impuesto diferido	<u>464</u>	<u>473</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 1,793</u>	<u>\$ 1,329</u>

b. *Efectos de conversión de operaciones extranjeras*

	2017	2016
Saldo al inicio del año	\$ 87,093	\$ (75,118)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	<u>(33,533)</u>	<u>162,211</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 53,560</u>	<u>\$ 87,093</u>

c. *Efectos de valuación de instrumentos de cobertura*

	2017	2016
Saldo al inicio del año	\$ (4,685)	\$ (8,240)
Swap de tasas de interés	<u>4,758</u>	<u>3,555</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 73</u>	<u>\$ (4,685)</u>

20. **Participación no controladora**

	2017	2016
Saldos al inicio del año	\$ 883,360	\$ 744,140
Participación en la utilidad integral	17,977	8,854
Aportaciones de participación no controladora	31,073	158,228
Reducciones de capital y pago de dividendos	<u>(17,742)</u>	<u>(27,862)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 914,668</u>	<u>\$ 883,360</u>

21. **Utilidad por acción**

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

	2017 Centavos por acción	2016 Centavos por acción
Utilidad básica y diluida por acción	0.7143	0.6643





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:

	2017	2016
Resultado del año atribuible a los propietarios de la controladora	\$ <u>268,396</u>	\$ <u>255,643</u>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	<u>375,765,708</u>	<u>384,807,552</u>

**22. Costos y gastos de operación hotelera**

	2017	2016
Gastos de habitaciones	\$ 345,329	\$ 295,284
Sueldos y relativos	196,718	157,142
Gastos de administración y generales	200,891	171,169
Gastos de promoción y ventas	77,384	68,629
Gastos de energía	128,390	100,026
Gastos de mantenimiento	117,980	101,292
Gastos de predial	26,351	21,737
Gastos de seguro de daños	8,348	5,344
Gastos corporativos	39,372	31,540
Gastos de renta de inmuebles	81,446	73,176
Total	\$ <u>1,222,209</u>	\$ <u>1,025,339</u>

**23. Gastos de administración y ventas**

	2017	2016
Sueldos y relativos	\$ 250,381	\$ 214,829
Comisiones de agencias	42,932	23,894
Honorarios profesionales y legales	13,748	10,191
Gastos de viaje	13,061	9,279
Publicidad	52,430	41,794
Renta de equipo	10,735	10,663
Teléfonos y comunicaciones	6,120	5,472
Mantenimiento	13,039	10,025
Renta de inmuebles	2,519	730
Otros	2,396	4,002
Total	\$ <u>407,361</u>	\$ <u>330,879</u>

**24. Transacciones con partes relacionadas**

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





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

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

	2017	2016
Beneficios a corto plazo	\$ <u>58,048</u>	\$ <u>45,731</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 18.

25. **Contratos de arrendamientos operativos - la Entidad como arrendatario**

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

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 el gasto total por rentas ascendió a:

- Pagos reconocidos como gastos

	2017	2016
Pagos mínimos de arrendamiento	\$ 65,231	\$ 55,243
Pagos contingentes por arrendamientos	<u>18,733</u>	<u>17,933</u>
	\$ <u>83,964</u>	\$ <u>73,176</u>

- Compromisos de arrendamientos operativos no cancelables

	2017	2016
1 año o menos	\$ 65,231	\$ 55,243
Más de 1 a 5 años	251,983	276,216
Más de 5 años	<u>682,853</u>	<u>464,711</u>
	\$ <u>1,000,067</u>	\$ <u>796,170</u>

26. **Información por segmentos**

La información por segmentos operativos es presentada en los términos en que la Dirección General y el Consejo de Administración evalúan el desempeño, el resultado operativo y el resultado económico 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. Los montos informados para el año anterior han sido reformulados para cumplir con los requerimientos de la IFRS 8.

**Al 31 de diciembre de 2017**

Estado de resultados:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos totales	\$ 2,372,879	\$ 657,523	\$ 3,030,402	\$ (521,954)	\$ 2,508,448
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(1,640,206)</u>	<u>(511,318)</u>	<u>(2,151,524)</u>	<u>521,954</u>	<u>(1,629,570)</u>
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	732,673	146,205	878,878	-	878,878
Gastos por apertura de hoteles	(19,894)	-	(19,894)	-	(19,894)
Utilidad antes de depreciación	712,779	146,205	858,984	-	858,984
Depreciación	<u>(347,720)</u>	<u>-</u>	<u>(347,720)</u>	<u>-</u>	<u>(347,720)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 365,059</u>	<u>\$ 146,205</u>	<u>\$ 511,264</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 511,264</u>

**Al 31 de diciembre de 2016**

Estado de resultados:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos totales	\$ 1,940,715	\$ 524,429	\$ 2,465,144	\$ (427,378)	\$ 2,037,766
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(1,379,926)</u>	<u>(403,671)</u>	<u>(1,783,597)</u>	<u>427,378</u>	<u>(1,356,218)</u>
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	560,789	120,758	681,547	-	681,548
Ingresos y gastos por apertura de hoteles	(18,195)	-	(18,195)	-	(18,195)
Utilidad antes de depreciación	542,595	120,758	663,353	-	663,353
Depreciación	<u>(291,361)</u>	<u>-</u>	<u>(291,361)</u>	<u>-</u>	<u>(291,361)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 251,233</u>	<u>\$ 120,758</u>	<u>\$ 371,992</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 371,992</u>



Al 31 de diciembre de 2017

Activos y pasivos por segmentos:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Activos totales	\$ 26,524,384	\$ 403,089	\$ 26,927,473	\$ (14,895,100)	\$ 12,032,373
Pasivos totales	\$ 7,713,810	\$ 193,891	\$ 7,907,701	\$ (4,294,874)	\$ 3,612,827

Al 31 de diciembre de 2016

Activos y pasivos por segmentos:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Activos totales	\$ 22,887,306	\$ 305,357	\$ 23,192,663	\$(11,777,809)	\$ 11,414,854
Pasivos totales	\$ 4,123,887	\$ 131,415	\$ 4,255,302	\$ (991,660)	\$ 3,263,642

*Otra información por segmento*

	Operación Hotelera 2017	Honorario por administración hotelera
Adiciones a activos a largo plazo	\$ 1,113,974	\$ 1,816
	Operación Hotelera 2016	Honorario por administración hotelera
Adiciones a activos a largo plazo	\$ 1,692,552	\$ (4,490)

Los ingresos derivados de las operaciones de la Entidad en el extranjero representan el 6.8% del total de los ingresos consolidados. Los activos totales derivados de dichas operaciones en el extranjero representan el 12% del total de activos totales consolidados, de los cuales el 4% son terrenos para desarrollos futuros.

**27. Compromisos**

Al 31 de diciembre de 2017 existen compromisos para la adquisición y construcción de inmuebles como sigue:

- a. Contratos de construcción: \$74,975.

**28. Eventos subsecuentes**

La Entidad planea contribuir un portafolio de 42 activos inmobiliarios 100% propiedad de la misma a un fideicomiso bajo el Régimen Fiscal de FIBRA hotelera y colocar un porcentaje minoritario de CBFIs emitidos por el Fideicomiso entre el gran público inversionista a través de una Oferta Pública Primaria, mantenido una participación mayor al 50% sobre dicho Fideicomiso, mediante la tenencia de un porcentaje mayoritario de CBFIs.



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

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 9 de marzo de 2018, por el C. P. Paul Smith Márquez, Director de Finanzas y Administración y el C. P. Juan Carlos Pioquinto Vázquez, Director Administrativo, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*





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

Estados financieros  
consolidados por los años que  
terminaron el 31 de diciembre  
de 2016 y 2015, e Informe de  
los auditores independientes  
del 4 de abril de 2017

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

## **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2016 y 2015**

<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	11

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

## ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

## ***Fundamentos 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 del Grupo 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.

### ***Vidas útiles y deterioro de activos de larga duración***

El Grupo ha identificado que las unidades generadoras de efectivo 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 Norma Internacional de Información Financiera ("IAS 36", por sus siglas en Inglés). Si existiera dicho indicio, el Grupo estima el importe recuperable del activo. Asimismo, el Grupo evalúa en cada periodo la vida útil y residual de los activos, de acuerdo con su experiencia operativa y las características de los activos. Dichos cálculos involucran estimaciones, el uso de supuestos y juicios por parte de la administración, por lo que nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:

- Pruebas detalladas para confirmar la razonabilidad de la evaluación y supuestos utilizados por la administración para soportar que no hay 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 del Grupo e información de la industria. El resultado de las pruebas de auditoría con relación a estos procedimientos fue satisfactorio.
- Asimismo, llevamos a cabo una revisión de las vidas útiles seleccionadas por el Grupo a través de información de entidades comparables y de información pública de la industria a la que pertenece el cliente. Los resultados fueron razonables.

La política contable del Grupo para el registro de los efectos de deterioro y la política contable de las vidas útiles, así como el detalle de su revelación, se incluyen en las Notas 3h y 4, respectivamente, a los estados financieros consolidados adjuntos.

### ***Deuda a largo plazo***

Al 31 de diciembre de 2016, la deuda a largo plazo representa el monto más importante del total de los pasivos consolidados a esa fecha y está contratada con diversas instituciones financieras en su mayoría en pesos mexicanos. El Grupo 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 y/o en su caso con dichas 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 del Grupo 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 Normas Internacionales de Información Financiera. Los resultados de nuestras pruebas con relación a estos procedimientos fueron satisfactorios.

Las políticas contables del Grupo para la administración de sus riesgos sobre instrumentos financieros se detallan en la Nota 17 a los estados financieros consolidados. En la Nota 12 a los estados financieros consolidados, se presentan las principales características de la deuda a largo plazo.

### ***Valuación de impuesto diferido activo por pérdidas fiscales***

De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera ("IAS 12", por sus siglas en Inglés), en la determinación de los impuestos a la utilidad diferidos, el Grupo ha establecido procedimientos para estimar la probabilidad de generar utilidades fiscales en periodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales antes de la fecha de vencimiento de dichas pérdidas; sin embargo, es importante asegurarnos que la generación de dichas utilidades sea razonable, debido a que el proceso de evaluación se basa en supuestos que están afectados por las expectativas futuras de los resultados de la operación hotelera.



Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron entre otros: i) analizar por entidad legal la tendencia de sus resultados fiscales de años anteriores y el año actual; ii) revisar los supuestos utilizados para realizar las proyecciones financieras y fiscales para determinar si la generación de utilidades fiscales en el futuro permitirá aprovechar las pérdidas fiscales antes de su vencimiento; iii) utilizar un experto fiscalista para ayudarnos a evaluar los supuestos y metodologías utilizadas por el Grupo. El resultado de nuestras pruebas de auditoría con relación a estos procedimientos, fue satisfactorio.

La política contable del Grupo para el registro de los impuestos diferidos, así como el detalle de su revelación, se incluyen en las Notas 3o y 16, respectivamente, a los estados financieros consolidados adjuntos.

### ***Otra información***

La administración del Grupo es responsable por la otra información. La otra información comprende la información incluida en el reporte anual (pero no comprende los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría). Se espera que informe anual este 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 del Grupo en relación con los estados financieros consolidados***

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de 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 del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Grupo en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Grupo o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

### ***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 debido 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 del Grupo.
- 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 del Grupo 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 el Grupo 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 del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Grupo 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 del Grupo 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 del Grupo, 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. María Isabel Romero Miranda

4 de abril de 2017

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

**Estados consolidados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(En miles de pesos mexicanos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 1,854,627	\$ 2,426,565
Cuentas por cobrar - Neto	6	93,782	95,033
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		256,132	272,387
Pagos anticipados	7	58,694	60,398
Activos clasificados como mantenidos para su venta		<u>15,575</u>	<u>-</u>
Total de activo circulante		<u>2,278,810</u>	<u>2,854,383</u>
Activos a largo plazo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto	9	8,969,701	7,474,301
Depósitos en garantía		2,898	2,898
Impuestos a la utilidad diferidos activo	16	140,424	167,514
Otros activos	10	<u>23,021</u>	<u>24,732</u>
Total de activo a largo plazo		<u>9,136,044</u>	<u>7,669,445</u>
Total de activos		<u>\$ 11,414,854</u>	<u>\$ 10,523,828</u>

<b>Pasivos y capital contable</b>	<b>Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	12	\$ 181,551	\$ 173,179
Cuentas por pagar a proveedores		75,612	58,874
Otros impuestos y gastos acumulados		160,983	100,474
Impuestos a la utilidad por pagar		15,801	21,136
Beneficios a los empleados	13	<u>16,915</u>	<u>12,010</u>
Total de pasivo circulante		<u>450,862</u>	<u>365,673</u>
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios	12	2,403,038	1,986,510
Instrumentos financieros derivados	8	11,329	11,771
Ingresos diferidos	14	13,034	10,672
Otros pasivos	15	128,082	61,606
Beneficios a los empleados	13	2,244	1,904
Impuestos a la utilidad diferidos	16	<u>255,053</u>	<u>280,095</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>2,812,780</u>	<u>2,352,558</u>
Total de pasivo		<u>3,263,642</u>	<u>2,718,231</u>
Capital contable:			
Capital social	18	5,935,688	6,151,175
Utilidades retenidas		1,248,427	992,784
Otros resultados integrales	20	<u>83,737</u>	<u>(82,502)</u>
Capital contable atribuible a la participación controladora		7,267,852	7,061,457
Participación no controladora	21	<u>883,360</u>	<u>744,140</u>
Total de capital contable		<u>8,151,212</u>	<u>7,805,597</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 11,414,854</u>	<u>\$ 10,523,828</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 2016 y 2015

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

	Notas	2016	2015
Ingresos por operación hotelera		\$ 1,927,943	\$ 1,641,183
Ingresos por administración a terceros		<u>109,823</u>	<u>77,128</u>
Ingresos totales	28	<u>2,037,766</u>	<u>1,718,311</u>
Costos y gastos de operación hotelera	23	1,025,339	846,631
Gastos de administración y ventas	24	330,879	286,104
Depreciación		<u>291,361</u>	<u>252,208</u>
Costos y gastos		<u>1,647,579</u>	<u>1,384,943</u>
Gastos por apertura de hoteles		18,195	9,163
Otros gastos	25	<u>-</u>	<u>3,834</u>
Utilidad de operación consolidada		<u>371,992</u>	<u>320,371</u>
Gasto por intereses		(152,358)	(127,563)
Ingreso por intereses		72,519	71,995
Utilidad cambiaria, neta		<u>30,405</u>	<u>8,532</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>(49,434)</u>	<u>(47,036)</u>
		322,558	273,335
Impuestos a la utilidad	16	<u>58,060</u>	<u>64,585</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>264,498</u>	<u>208,750</u>
Otros resultados integrales	20		
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		162,211	(31,969)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto sobre la renta		3,555	1,220
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:			
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados		674	257
Efecto de impuestos diferidos de pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados		<u>(202)</u>	<u>(79)</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad		<u>166,238</u>	<u>(30,571)</u>
Resultado integral del año		<u>\$ 430,736</u>	<u>\$ 178,179</u>
Utilidad neta consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 255,643	\$ 177,515
Participación no controladora		<u>8,854</u>	<u>31,235</u>
		<u>\$ 264,497</u>	<u>\$ 208,750</u>
Resultados integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora		421,882	146,944
Participación no controladora		<u>8,854</u>	<u>31,235</u>
		<u>\$ 430,736</u>	<u>\$ 178,179</u>
Utilidad básica y diluida por acción.	22	<u>.6643</u>	<u>.4613</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 el 31 de diciembre de 2016 y 2015  
(En miles de pesos mexicanos)

	Nota	Capital aportado		Utilidades retenidas	Otros resultados integrales			Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
		Capital social	Prima en suscripción de acciones		Pérdidas y ganancias actuariales netas	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	Efectos de valuación de instrumentos de cobertura			
Saldos al 1 de enero de 2015		\$ 5,548,575	\$ 660,652	\$ 801,248	\$ 678	\$ (43,149)	\$ (9,460)	\$ 6,958,544	\$ 696,253	\$ 7,654,797
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	18	11,239	-	-	-	-	-	11,239	-	11,239
Reconocimientos de pagos basados en acciones	18	5,125	-	-	-	-	-	5,125	-	5,125
Capitalización de prima en suscripción de acciones	18	660,652	(660,652)	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición de participación no controladora	11	-	-	14,021	-	-	-	14,021	(24,421)	(10,400)
Aportaciones de participación no controladora	21	-	-	-	-	-	-	-	62,646	62,646
Reducción de participación no controladora	21	-	-	-	-	-	-	-	(10,600)	(10,600)
Dividendos pagados	21	-	-	-	-	-	-	-	(10,973)	(10,973)
Recompra de acciones		(74,416)	-	-	-	-	-	(74,416)	-	(74,416)
Utilidad integral del año		-	-	177,515	178	(31,969)	1,220	146,944	31,235	178,179
Saldos al 31 de diciembre de 2015		6,151,175	-	992,784	856	(75,118)	(8,240)	7,061,457	744,140	7,805,597
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	18	14,516	-	-	-	-	-	14,516	-	14,516
Reconocimientos de pagos basados en acciones	18	7,336	-	-	-	-	-	7,336	-	7,336
Aportaciones de participación no controladora	21	-	-	-	-	-	-	-	158,228	158,228
Reducción de participación no controladora	21	-	-	-	-	-	-	-	(20,302)	(20,302)
Dividendos pagados	21	-	-	-	-	-	-	-	(7,560)	(7,560)
Recompra de acciones		(237,339)	-	-	-	-	-	(237,339)	-	(237,339)
Utilidad integral del año		-	-	255,643	473	162,211	3,555	421,882	8,854	430,736
Saldos al 31 de diciembre de 2016		\$ 5,935,688	\$ -	\$ 1,248,427	\$ 1,329	\$ 87,093	\$ (4,685)	\$ 7,267,852	\$ 883,360	\$ 8,151,212

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 el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(En miles de pesos mexicanos)

	2016	2015
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 322,558	\$ 273,335
Ajustes por:		
Depreciación	291,361	252,208
Pérdida en baja de activo fijo	8,483	19,881
Intereses a favor	(72,519)	(71,995)
Intereses a cargo	152,358	127,563
Gastos relativos a transacciones de pagos basados en acciones		
liquidables con instrumentos de capital	10,104	7,323
Valuación de instrumentos financieros	3,114	14
Fluctuación cambiaria devengada no realizada	85,530	29,575
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	<u>800,989</u>	<u>637,904</u>
Cambios en capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	1,250	(19,856)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	16,255	(67,955)
Pagos anticipados	1,703	(7,927)
Cuentas por pagar a proveedores	16,739	(12,505)
Otros impuestos y gastos acumulados	62,870	11,837
Beneficios a los empleados	5,718	(4,872)
Impuestos a la utilidad pagados	(61,346)	(47,485)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>844,178</u>	<u>489,141</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(1,509,222)	(1,362,319)
Otros activos	1,711	(13,611)
Intereses cobrados	72,519	71,995
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(1,434,992)</u>	<u>(1,303,935)</u>

(Continúa)

	2016	2015
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aumento en capital social y prima en suscripción de acciones	11,748	11,238
Aportaciones de la participación no controladora	88,127	51,382
Disminuciones de aportaciones de participación no controladora	(20,302)	(10,600)
Aportaciones para futuros aumentos de capital	66,476	14,686
Dividendos pagados a la participación no controladora	(7,560)	(10,973)
Recompra de acciones	(237,339)	(74,416)
Intereses pagados	(150,636)	(124,357)
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	508,939	430,268
Préstamos bancarios pagados	(171,293)	(209,479)
Adquisiciones de participación no controladora	-	(10,400)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>88,160</u>	<u>67,349</u>
Disminución neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(502,654)	(747,445)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	2,426,565	3,184,474
Efecto por tipo de cambio en el saldo de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>(69,284)</u>	<u>(10,464)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 1,854,627</u>	<u>\$ 2,426,565</u>
Transacciones que no requirieron flujo de efectivo:		
Aportación de participación no controladora y adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	<u>\$ 70,102</u>	<u>\$ 14,670</u>

*(Termina)*

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

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015  
(En miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción)

### 1. Información General

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la “Entidad”), se dedican al desarrollo y operación de inmuebles para la hotelería, utilizando los nombres comerciales Hoteles City Express, City Express Suites, City Express Junior y City Express Plus. 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 2016 y 2015 los cuartos operados conforme a los nombres comerciales de la Entidad ascendieron a 13,702 y 11,944, respectivamente; de los cuales, 3,136 y 2,575 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 a 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 a 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.

### 2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

#### a. *Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2016*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

#### **Modificaciones a la IAS 1 Iniciativa de Revelaciones**

Las modificaciones a la IAS 1 dan algunas orientaciones sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica.

La aplicación de estas modificaciones a la IAS 1 no tuvo ningún impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad

## **Modificaciones a la IAS 16, IAS 38 Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización**

Las modificaciones a la IAS 16 prohíben a las entidades usar un método basado en ingresos para la depreciación de propiedad, planta y equipo. Las modificaciones a la IAS 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible. La presunción solamente puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas:

- a) Cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o
- b) Cuando puede ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

Las modificaciones aplican prospectivamente para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente. Actualmente la Entidad utiliza el método de línea recta para la depreciación y amortización de su propiedad, planta y equipo y activos intangibles, respectivamente. La administración de la Entidad considera que el método de línea recta es el método más apropiado para reflejar el consumo de los beneficios económicos inherentes en los activos respectivos, por lo tanto, la administración de la Entidad no estima que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 tengan efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

## **Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014**

Las mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 incluyen varias IFRS que se resumen a continuación:

Las modificaciones de la IFRS 5 presentan una orientación específica en la IFRS 5 para cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo para disposición) de mantenidos para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios (o viceversa). Las modificaciones aclaran que ese cambio se debe considerar como una continuación del plan original de los requisitos de eliminación y por lo tanto lo establecido en la IFRS 5 en relación con el cambio de plan de venta no es aplicable. Las enmiendas también aclaran la guía para cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.

Las modificaciones a la IFRS 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio implica involucración continua en un activo transferido con el propósito de hacer las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.

Las modificaciones de la IAS 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe ser determinada en función de los rendimientos de mercado al final del período de presentación de informes sobre los bonos corporativos de alta calidad. La evaluación de la profundidad de un mercado para calificar bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las divisas que no existe un mercado amplio para tales bonos corporativos de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado al final del período de presentación del informe sobre bonos del gobierno denominados en esa moneda.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

### **b. *IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha***

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

IFRS 9	Instrumentos Financieros <sup>2</sup>
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes <sup>2</sup>
IFRS 16	Arrendamientos <sup>3</sup>
Modificaciones a la IAS 12	Impuestos a la utilidad <sup>1</sup>
Modificaciones a la IAS 7	Estado de Flujo de Efectivo <sup>1</sup>
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de los pagos basados en acciones <sup>1</sup>

- <sup>1</sup> Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la aplicación temprana.
- <sup>2</sup> Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana.
- <sup>3</sup> Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

### **IFRS 9 Instrumentos Financieros**

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de ‘valor razonable a través de otros resultados integrales’ (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.

- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de ‘relación económica’. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

*La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.*

### **IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes**

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 remplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el ‘control’ de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

*La administración de la Entidad estima que la aplicación de la IFRS 15 en el futuro podría tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que la Entidad haya realizado una revisión detallada.*

### **IFRS 16 Arrendamientos**

La IFRS 16 *Arrendamientos*, fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 *Arrendamientos*, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.



También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

*La Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaría un impacto significativo.*

#### **Modificaciones la IAS 12 Impuesto a la utilidad: Reconocimiento de Activos por Impuesto Diferido por Pérdidas No Realizadas.**

La IAS 12 establece requisitos sobre el reconocimiento y la medición de pasivos o activos por impuestos corrientes o diferidos. Las enmiendas aclaran los requisitos sobre el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, para abordar la diversidad en la práctica.

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no espera impactos significantes como resultado de estas modificaciones.

#### **Modificaciones a la IFRS 2 Clasificación y medición de los Pagos Basados en Acciones**

Las modificaciones a la IFRS 2 Pagos Basados en Acciones, aclaran la clasificación y la medición de las transacciones de pagos basados en acciones. Las modificaciones contienen aclaraciones y modificaciones dirigidas a la contabilización de transacciones de pagos basados en acciones pagados en efectivo; la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones con características de liquidación neta; y contabilización por modificaciones de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo a liquidables mediante instrumentos de capital. Estas modificaciones son aplicables para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite la aplicación anticipada. Las modificaciones se aplican de manera prospectiva.

La administración de la Entidad espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

- c. **Reclasificaciones:** Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2016; así como para presentar los impuestos a la utilidad diferidos de manera agregada para cada subsidiaria y no para presentarlos de una manera neta en los estados financieros. En la nota 16, se presenta de manera neta este rubro.

	Saldos originalmente reportados al 31/12/2015 Debe (Haber)	Reclasificaciones Debe (Haber)	Saldos finales reportados al 31/12/2015
<b>Activos:</b>			
Impuestos a la utilidad diferidos activo	\$ -	\$ 167,514	\$ 167,514
<b>Pasivos:</b>			
Impuestos a la utilidad diferidos	\$ 112,581	\$ (167,514)	\$ 280,095

### 3. Principales políticas contables

#### a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs 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 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, excepto las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17 y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable pero no son el valor razonable, como el valor neto de realización en la IAS 2 o en valor en uso en IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 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 que la entidad para 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.

#### c. *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
	2016	2015	
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.
Operadora de Hoteles City Internacional, S. A. de C. V.	(*)	100%	Prestadora de servicios de dirección, desarrollo, administración, franquicia y comercialización de inmuebles hoteleros, principalmente de aquellos ubicados en el extranjero.
Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios corporativos.
Promotora Hotelera City Express, S. A. 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.

(\*) En agosto de 2016 Operadora de Hoteles City Internacional, S. A. de C. V. se fusionó con Operadora de Hoteles City Express, S. A. de C. V.

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 acumulado	
	2016	2015	2016	2015
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	\$ 8,854	\$ 31,235	\$ 883,360	\$ 744,140

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 efectuar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control de la 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 una 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 saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañías se han eliminado en la consolidación.

#### 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.

#### d. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

El efectivo consiste de 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.

#### e. ***Instrumentos financieros***

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



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

f. ***Activos financieros***

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (“FVTPL”, por sus siglas en inglés), inversiones ‘conservadas al vencimiento’, activos financieros ‘disponibles para su venta’ (“AFS”, por sus siglas en inglés) y ‘préstamos y cuentas por cobrar’. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

1. Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

2. Activos financieros disponibles para su venta

Los activos financieros disponibles para su venta son instrumentos financieros no derivados que se designan como disponibles para su venta o que no son clasificados como (a) préstamos y cuentas por cobrar, (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados.

La Entidad también tiene inversiones en acciones que no cotizan en la bolsa y que no se negocian en un mercado activo pero que se clasifican como activos financieros disponibles para su venta y se registran a valor razonable (debido a que la administración considera que se puede determinar el valor razonable confiablemente). El valor razonable se determina de la forma en que se describe en la Nota 17. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de revaluación de inversiones, con excepción de las pérdidas por deterioro, los intereses calculados a través del método de interés efectivo, y las ganancias y pérdidas en tipos de cambio, los cuales se reconocen en los resultados. En caso de que se disponga de una inversión o se determine su deterioro, la ganancia o pérdida acumulada previamente registrada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a los resultados.

El valor razonable de los activos monetarios disponibles para su venta denominados en moneda extranjera, se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio de cierre al final del periodo que se informa. Las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera que se reconocen en los resultados, se determinan con base en el costo amortizado del activo monetario. Otras ganancias y pérdidas en cambio se reconocen en otros resultados integrales.

3. Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

4. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se han sujetado a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto a la cobranza, o un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo del crédito promedio de 90 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Cuando se considera que un activo financiero disponible para la venta está deteriorado, las utilidades o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales se reclasifican a los resultados del periodo.

Para activos financiero valuados a costo amortizado, si, en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

5. Baja de activos financieros

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia.

La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

g. ***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:

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

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.

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

Al final de cada periodo o ante la presencia de algún indicio de deterioro (pérdidas de operación, flujos de efectivo negativo, proyección de pérdidas, etc.) que pudiera indicar que el valor de la vida útil 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.

i. ***Otros activos***

Los otros activos se registran inicialmente al costo de adquisición. La Entidad al cierre del ejercicio de cada año evalúa el valor razonable de dichos inversiones, es igual al valor de adquisición. Los otros activos se registran inicialmente al costo de adquisición. La Entidad al cierre del ejercicio de cada año evalúa el valor razonable de dichos inversiones, es igual al valor de adquisición.

j. ***Arrendamientos***

Los arrendamientos se analizan para determinar si clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. La Entidad durante los periodos que se presentan sólo tuvo arrendamientos operativos.

La Entidad como arrendatario

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

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

k. **Transacciones en monedas extranjeras**

Los estados financieros individuales de cada subsidiaria de la Entidad se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la Entidad (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 la fecha de las transacciones. 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 cambiarias en partidas monetarias son reconocidas en los resultados del periodo en que fueron generados excepto por:

- i. Diferencias cambiarias en préstamos denominados en moneda extranjera relativos a los activos en construcción para futuro, que se incluyen en el costo de dichos activos cuando son considerados como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos en moneda extranjera;
- ii. Diferencias cambiarias en transacciones celebradas para cubrir ciertos riesgos cambiarios, y
- iii. Diferencias cambiarias sobre las partidas monetarias por cobrar o por pagar de operaciones en el extranjero, cuya liquidación no está planeada y no es probable que ocurra (por lo tanto forma parte de la inversión neta en la operación en el extranjero), son reconocidos inicialmente en otros resultados integrales y es reclasificado del capital contable a utilidad o pérdida en la disposición total o parcial de la inversión neta.

Para efectos de presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de las operaciones en moneda extranjera de la Entidad se presentan en pesos mexicanos utilizando los tipos de cambio vigentes al cierre del período de presentación de los informes. Las partidas de ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio promedio del período, a menos que la fluctuación cambiara significativamente durante ese período, en cuyo caso se usarán los tipos de cambio existentes en las fechas de las transacciones. Las diferencias de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable (atribuidas a las participaciones no controladoras cuando sea apropiado).

La moneda funcional de las entidades subsidiarias es el peso mexicano excepto por las siguientes operaciones extranjeras:

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

l. **Costos por préstamos**

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la construcción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso.



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.

m. ***Beneficios a los empleados***

*Beneficios a los empleados por terminación y retiro.*

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

En el caso de los planes de beneficios definidos, prima de antigüedad, 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 y se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

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

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

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

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

*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 2016 y 2015, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

n. ***Pagos basados en acciones***

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados que suministran servicios a la Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 19.

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. 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.

o. ***Impuestos a la utilidad***

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

Impuestos a la utilidad causados

Para las Entidades 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 ganancia reportada en el estado consolidado de resultados y otros 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 a las leyes fiscales de Costa Rica.

Sac Be Ventures Colombia, S. A. S. - Colombia: la tasa aplicable al impuesto sobre la renta por el año 2016 y 2015 es del 25%. La reducción en la tasa del impuesto sobre la renta para el año 2014 fue dispuesta por la Ley 1607 de diciembre de 2013.

La Ley 1739 de reforma tributaria del 23 de diciembre de 2014, efectuó algunas precisiones e introdujo algunos cambios a partir del 1 de enero de 2015 en materia del impuesto sobre la renta e Impuesto sobre la Renta para la Equidad (“CREE”) como se indica a continuación:

- Se confirma la tarifa sobre la renta gravable de las sociedades nacionales y extranjeras (sucursales o establecimientos permanentes) al 34% para 2017 y a partir de 2018 y años posteriores será del 33%.
- A partir del periodo gravable 2016 y transitoriamente para 2015, la tarifa del impuesto CREE será del 9%. Para el año 2015 la tarifa del impuesto CREE se mantiene al 9%.
- Se crea para los periodos 2016, 2017 y 2018 la Sobretasa al CREE a unas tarifas marginales de 6%, 8% y 4% respectivamente, aplicable a Rentas gravables CREE superiores a \$800 millones.
- Las pérdidas fiscales en que incurra la Compañía a partir del año 2016, podrán compensarse en impuesto CREE. Así mismo, el exceso de la base mínima del CREE también podrá compensarse a partir del 2016 dentro de los 5 años siguientes reajustado fiscalmente.

- Existen algunos contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta que tendrán tarifas diferenciales, como es el caso de: (i) usuarios industriales de bienes y servicios de zona franca que pasó del 15% al 20% sin lugar a liquidar la sobretasa, (ii) entidades del sector hotelero cuya tarifa será del 9% más la sobretasa antes señalada las cuales hasta el 2016 tenían exención renta pero estaban sujetas al CREE.

De acuerdo con lo previsto en los numerales 3 y 4 del Artículo 207-2 del Estatuto Tributario, se consideran “Rentas Exentas” las generadas por los servicios hoteleros (i) Prestados en nuevos hoteles que se construyan dentro de los 15 años siguientes a partir de la vigencia de la Ley 788 de 2002, (esto es hasta el 31 de diciembre del año 2017) y (ii) recientes hoteles que se remodelen y/o empiecen en el término de dicho Estatuto.

Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias (HCE Chile): El impuesto a la renta en Chile a las empresas en 2016 y 2015, es del 24% y 22.5%, respectivamente.

#### Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce 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 correspondientes 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 habrán 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 habrán 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

### Impuestos causados y diferidos

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

p. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando 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.

q. ***Pasivos financieros e instrumentos de capital***

1. Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo y capital.

2. Instrumentos de capital

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Entidad se reconocen y se deducen directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en resultados en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Entidad.

3. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

4. Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican al valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la IFRS 3, (ii) mantenido para negociación, o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero con fines de negociación o contraprestación contingente que sería pagada por el adquiriente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que la Entidad tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier interés obtenido del pasivo financiero y se incluye en la partida de ‘otros ingresos y gastos’ en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

5. Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

6. 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 valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

r. *Instrumentos financieros derivados*

La Entidad utiliza instrumentos financieros derivados para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés, swaps de tasa de interés y caps 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.



s. ***Contabilidad de coberturas***

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.

La Nota 8 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

1. **Coberturas de flujo de efectivo**

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales y se acumulan bajo el título de reserva de flujos de efectivo cubiertos. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro “otros ingresos y gastos”.

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

t. ***Reconocimiento de los ingresos***

La Entidad reconoce los ingresos por servicios y venta de bienes como sigue:

- i. Los ingresos por operación hotelera se reconocen en función de la prestación del servicio de hospedaje y servicios adicionales (por ejemplo: renta de salones y servicios a cuarto);
- ii. Los ingresos por administración a terceros se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación; y
- iii. Los ingresos originados por los programas de lealtad con clientes se reconocen cuando se presta el servicio y se presentan como parte de los ingresos por operación hotelera. 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.

u. ***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.

v. ***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.

**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***

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.

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 por la prestación de servicios hoteleros establecidos en la IFRIC 13, *Programas de lealtad a clientes* y, particularmente, la consideración acerca de si la Entidad había prestado el servicio. Su impacto está en el rubro de ingresos diferidos, del estado consolidado de posición financiera.

- Recuperabilidad de impuesto sobre la renta diferido activo

En la determinación del impuesto diferido la Entidad estima la probabilidad de generar base gravable en los periodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales. La conclusión alcanzada por los periodos presentados es que sí habrá base gravable y por tanto reconoce en su totalidad el activo por impuestos diferidos de las pérdidas acumuladas. Su impacto está en el rubro del 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.

## 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:

	2016	2015
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 363,408	\$ 346,504
Equivalentes de efectivo (i)	1,435,862	2,032,860
Efectivo restringido (ii)	<u>55,357</u>	<u>47,201</u>
	<u>\$ 1,854,627</u>	<u>\$ 2,426,565</u>

- (i) Al 31 de diciembre 2016 y 2015, los equivalentes de efectivo mantenidos con fines de negociación, se encuentran principalmente invertidos a corto plazo a tasa variable en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano y en fondos de inversión en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano a tasa variable.
- (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:

	2016	2015
Clientes	\$ 93,837	\$ 89,253
Estimación para saldos de cobro dudoso	(2,774)	(2,188)
Deudores diversos	<u>2,719</u>	<u>7,968</u>
	<u>\$ 93,782</u>	<u>\$ 95,033</u>

La Entidad tiene clientes por convenios con empresas que solicitan a la Entidad tarifas especiales y condiciones de crédito especiales a 15 y 30 días. 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 cuenta con una estimación para saldos de cobro dudoso, la cual se determina reservando el 100% de las cuentas por cobrar determinadas como incobrables. Para que una cuenta se evalúe como incobrable se requiere haber agotado todas las instancias de negociación con el cliente. La Entidad da seguimiento al deterioro global que puede sufrir la cartera de clientes y sólo genera una reserva contable cuando los indicadores superan niveles del 1% al 2% del valor total de la cartera.

Las cuentas por cobrar incluyen los montos descritos anteriormente que están en mora a finales del periodo y por las que la Entidad no ha reconocido una estimación para saldos de cobro dudoso, porque no ha habido un cambio significativo en la calidad del crédito y las cantidades aún se consideran recuperables.

La antigüedad de la cartera de cuentas por cobrar vencidas al 31 de diciembre de 2016 es de un 56% con antigüedad de 30 días; de 31 a 90 días un 18% y más de 90 días un 26%.

La antigüedad de la cartera de cuentas por cobrar vencidas al 31 de diciembre de 2015 es de un 57% con antigüedad de 30 días; de 31 a 90 días un 24% y, más de 90 días 19%.

b. Movimiento en la estimación para saldos de cobro dudoso

	2016	2015
Saldo al inicio del año	\$ (2,188)	\$ (379)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuentas por cobrar	(1,964)	(1,875)
Importes dados de baja durante el año como incobrables	<u>1,378</u>	<u>66</u>
Saldo al final del año	<u>\$ (2,774)</u>	<u>\$ (2,188)</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 24% y 21% del total de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 225 y 260 días al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

**7. Pagos anticipados**

	2016	2015
Seguros pagados por anticipado	\$ 8,701	\$ 10,749
Rentas pagadas por anticipado	893	837
Anticipos a proveedores	13,925	12,085
Anticipo de terrenos a corto plazo	12,200	12,200
Servicios pagados por anticipado	11,824	11,007
Otros pagos anticipados	<u>11,151</u>	<u>13,520</u>
	<u>\$ 58,694</u>	<u>\$ 60,398</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.

	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Monto nominal original	Valor razonable 2016	Valor razonable 2015
<b>Pasivo a largo plazo</b>					
Swap TIIIE (28 días) 5.24% HSBC	15-enero-2013	15-enero-2017	\$ 645,777	\$ (196)	\$ 8,821
Swap TIIIE (28 días) Banamex	17-junio-2015	29-junio-2020	157,593	(7,430)	(345)
Swap Corpbanca	15-junio-2015	23-junio-2021	119,706	18,955	3,295
				<u>\$ 11,329</u>	<u>\$ 11,771</u>

TIIIE = significa Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

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

	1 de enero de 2015	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2016
Terrenos	\$ 1,981,034	\$ 207,712	\$ (19,174)	\$ -	\$ 81,779	\$ 2,251,351
Edificios	4,532,222	241,330	(949)	506,348	41,669	5,320,620
Equipo de operación	847,021	33,718	(24,204)	203,047	-	1,059,582
Equipamiento menor	34,667	266	(630)	1,346	-	35,649
Equipo de cómputo	108,372	24,604	(14,959)	4,555	707	123,279
Mobiliario y equipo	29,590	23,097	-	-	5,777	58,464
Equipo de transporte	40,976	8,196	(6,095)	2,342	383	45,802
Remodelaciones y remplazos	136,526	48,962	(2,283)	5,243	703	189,151
Mejoras y adaptaciones	-	2,306	-	61,546	-	63,852
Construcciones en proceso	580,579	989,133	(151)	(784,427)	100,478	885,612
<b>Total</b>	<u>8,290,987</u>	<u>1,579,324</u>	<u>(68,445)</u>	<u>-</u>	<u>231,496</u>	<u>10,033,362</u>
Depreciación acumulada:						
Edificios	(160,584)	(59,302)	(847)	-	-	(220,733)
Equipo de operación	(461,447)	(135,945)	23,311	-	-	(574,081)
Equipamiento menor	(29,583)	(1,692)	616	-	-	(30,659)
Equipo de cómputo	(57,268)	(30,700)	14,278	-	-	(73,690)
Mobiliario y equipo	(6,491)	(5,607)	-	-	-	(12,098)
Equipo de transporte	(18,172)	(9,798)	5,193	-	-	(22,777)
Remodelaciones y remplazos	(83,141)	(46,200)	1,840	-	-	(127,501)
Mejoras y adaptaciones	-	(2,120)	(2)	-	-	(2,122)
Depreciación acumulada	<u>(816,686)</u>	<u>(291,364)</u>	<u>44,389</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,063,661)</u>
<b>Total</b>	<u>\$ 7,474,301</u>	<u>\$ 1,287,960</u>	<u>\$ (24,056)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 231,496</u>	<u>\$ 8,969,701</u>



	1 de enero de 2015	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de Conversión	31 de diciembre de 2015
Terrenos	\$ 1,795,750	\$ 202,532	\$ -	\$ -	\$ (17,248)	\$ 1,981,034
Edificios	3,885,730	64,439	(593)	579,340	3,306	4,532,222
Equipo de operación	701,399	29,382	(19,935)	136,175	-	847,021
Equipamiento menor	35,468	278	(3,244)	2,165	-	34,667
Equipo de cómputo	91,703	23,151	(19,077)	12,389	206	108,372
Mobiliario y equipo	49,356	5,665	(26,412)	-	981	29,590
Equipo de transporte	34,145	8,198	(4,719)	2,926	426	40,976
Remodelaciones y remplazos	96,674	42,230	(8,671)	6,359	(66)	136,526
Construcciones en proceso	<u>328,096</u>	<u>1,001,115</u>	<u>(167)</u>	<u>(739,354)</u>	<u>(9,111)</u>	<u>580,579</u>
Total	<u>7,018,321</u>	<u>1,376,990</u>	<u>(82,818)</u>	<u>-</u>	<u>(21,506)</u>	<u>8,290,987</u>
Depreciación acumulada:						
Edificios	(93,659)	(66,925)	-	-	-	(160,584)
Equipo de operación	(362,261)	(112,490)	13,304	-	-	(461,447)
Equipamiento menor	(31,284)	(1,543)	3,244	-	-	(29,583)
Equipo de cómputo	(46,498)	(29,070)	18,300	-	-	(57,268)
Mobiliario y equipo	(25,801)	(7,102)	26,412	-	-	(6,491)
Equipo de transporte	(13,881)	(8,273)	3,982	-	-	(18,172)
Remodelaciones y remplazos	<u>(54,030)</u>	<u>(38,277)</u>	<u>9,166</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(83,141)</u>
Depreciación acumulada	<u>(627,414)</u>	<u>(263,680)</u>	<u>74,408</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(816,686)</u>
Total	<u>\$ 6,390,907</u>	<u>\$ 1,113,310</u>	<u>\$ (8,410)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (21,506)</u>	<u>\$ 7,474,301</u>

i. *Activos otorgados en garantía*

Para garantizar los préstamos bancarios de la Entidad, se otorgaron en garantía terrenos y edificios (ver valor de los inmuebles en garantía en la Nota 12). La Entidad no está autorizada para otorgar estos terrenos en garantía de otros préstamos, ni venderlos a otra entidad.

ii. *Costos por intereses capitalizados*

Los costos por intereses capitalizados por el año que terminó al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron \$59,177 y \$54,035, respectivamente. La tasa promedio ponderada de interés de los préstamos es de 7.46% y de 5.72% en 2016 y 2015, respectivamente.

**10. Otros activos**

	2016	2015
Inversiones disponibles para su venta (i)	<u>\$ 23,021</u>	<u>\$ 24,732</u>

- (i). Estos montos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, están representados por aportaciones, inversiones y acciones preferentes en entidades en México y el extranjero y se encuentran valuadas a su valor razonable (Nota 17.i.2). La Entidad no considera que esté en capacidad de ejercer influencia significativa.

**11. Adquisición de inversiones**

*Participaciones no controladoras adquiridas*

- En diciembre de 2015 se realizó la adquisición del 50% remanente de la participación no controladora de Impulsora Plaza Juárez y Fideicomiso City Express Juárez por \$10,400. La adquisición resultó en un exceso sobre el valor contable por \$14,021.

## 12. Préstamos bancarios

Para financiar el desarrollo y construcción de los hoteles, la Entidad ha contratado créditos bancarios a largo plazo en pesos mexicanos (\$), dólares estadounidenses (US\$) 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:

	2016	2015
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>		
Línea de crédito con HSBC hasta por un máximo de \$1,082,874, a tasa THIE (28 días) más 1.90%, con expiración en 2019. (ii)	\$ 890,125	\$ 788,914
Línea de crédito con Banamex hasta por \$500,000, a tasa THIE (28 días) más 2.00%, con expiración en 2023. (ii)	254,976	190,819
Préstamo con BANCOMEXT por \$22,028, a tasa THIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2016. (i)	-	2,162
Préstamo con Santander por \$27,000, a tasa THIE (28 días) más 2.75%, con expiración en 2017. (i)	898	4,226
Préstamo con MetLife por \$85,000, a tasa fija anual de 8.88%, con expiración en 2019. (ii)	77,475	79,763
Préstamo con BBVA por \$25,380, a tasa THIE (28 días) más 1.95%, con expiración en 2017. (iii)	2,693	5,214
Préstamo con BBVA por \$28,762, a tasa THIE (28 días) más 2%, con expiración en 2020. (iii)	9,793	14,337
Préstamo con Banorte por \$29,300, a tasa THIE (28 días) más 1.96%, con expiración en 2018. (i)	-	12,449
Préstamo con Scotiabank por \$29,300, a tasa THIE (28) más 1.80%, con expiración en 2023. (i)	36,065	-
Préstamo con Scotiabank Inverlat por \$36,000, a tasa THIE (28 días) más 2.20%, con expiración en 2020. (i)	26,315	28,232
Préstamo con BANCOMEXT hasta por \$28,601, a tasa THIE (90 días) más 2.25%, con expiración en 2020. (i)	16,369	20,593
Préstamo con Scotiabank por \$30,000, a tasa THIE (28 días) más 2.2%, con expiración en 2015. Con fecha 13 de abril mediante convenio modificario se aumenta tasa THIE (28 días) más 1.08%, con expiración en 2020. (i)	14,509	16,513
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,332, a tasa THIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	1,793	7,706
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa THIE (28 días) más 2.25% con expiración en 2022. (i)	34,187	36,781
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,000, a tasa THIE (28 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	19,676	23,422
Préstamo con Scotiabank por \$28,880, a tasa THIE (28 días) más 2.2%, con expiración en 2017. (i)	14,686	16,603
Préstamo con International Finance Corporation por \$191,000, a tasa THIE (28 días) más 2.655% con expiración en 2022. (i)	129,225	147,048
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,133, a tasa THIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	25,832	27,325
Línea de crédito con International Finance Corporation y Deutsche Investitions -und Entwicklungsgesellschaft mbH hasta por US\$30,000, a tasa LIBOR (180 días) más 4.70%, con expiración en 2023. (iii) y (v)	187,711	175,479
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,925, a tasa THIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	26,300	29,621

	2016	2015
<b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>		
Préstamo con Corp Banca por PCh 1,070,364,537 en 2016 y 2015, a tasa fija de 8.05%, con expiración en 2016. (iv)	33,138	26,056
Préstamo con Corp Banca por PCh 1,023,889,653 y PCh 950,357,926, en 2016 y 2015, respectivamente; a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2016. (iv)	31,699	24,924
Préstamo con Corp Banca por PCh 570,265,788 y PCh 529,311,540 en 2016 y 2015, respectivamente; a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2016. (iv)	17,655	13,882
Préstamo con Corp Banca por PCh 788,803,538 y PCh 734,064,826 en 2016 y 2015, respectivamente; a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2016. (iv)	24,421	19,202
Préstamo con Corp Banca en Unidad de Fomento 17,126 a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2030. (iv) y (vi)	171,970	108,879
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,534, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	31,449	34,111
Préstamo con BANCOMEXT por \$42,495, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	38,408	41,092
Préstamo con BANCOMEXT por \$28,340, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	24,863	26,965
Préstamo con BANCOMEXT por \$27,353, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	22,311	26,803
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,690 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	24,791	29,854
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,954 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	28,269	30,458
Préstamo con BANCOMEXT por \$32,625 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	29,903	32,241
Préstamo con BANCOMEXT por \$50,000 a tasa TIIE (91 días) más 2.0%, con expiración en 2025. (i)	49,833	49,711
Préstamo con Bancomext por \$52,264, a tasa fija TIIE 91 + 2.25% con expiración en 2026. (i)	51,528	-
Préstamo con SABADELL por \$55,250 a tasa TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)	54,484	54,539
Préstamo con Sabadell por \$79,218, a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2025. (i)	79,075	-
Préstamos con Bancomext por \$38,000, a tasa fija TIIE 91 + 21.5% con expiración en 2023. (i)	37,459	-
Préstamo con Scotiabank por \$11,000, a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2023. (i)	10,612	-
Préstamo con Scotiabank por \$39,000, a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2023. (i)	38,603	-
Intereses por pagar	<u>15,490</u>	<u>13,765</u>
Total	<u>2,584,589</u>	<u>2,159,689</u>
Menos porción circulante de los préstamos bancarios	<u>(181,551)</u>	<u>(173,179)</u>
Porción a largo plazo	<u>\$ 2,403,038</u>	<u>\$ 1,986,510</u>
TIIE a 28 días al cierre de cada periodo	6.1100%	3.5550%
TIIE a 91 días al cierre de cada periodo	6.1925%	3.5886%
(i) Amortización trimestral del principal		
(ii) Amortización mensual del principal		
(iii) Amortización semestral del principal		
(iv) Amortización de capital al vencimiento del préstamo		
(v) LIBOR es London Interbank Offered Rate		
(vi) UF es Unidad de fomento chileno, reajutable de acuerdo a su inflación		

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

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

Las cláusulas restrictivas y de mantenimiento financiero mencionadas han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

El valor de los inmuebles que garantizan los préstamos bancarios es de \$5,604,744 y \$4,784,678, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016, la Entidad cuenta con líneas de crédito, los montos que aún no han sido dispuestos a esa fecha ascienden a \$395,214.

Al 31 de diciembre de 2015, la Entidad contaba con líneas de crédito, los montos que aún no habían sido dispuestos a esa fecha ascendían a \$602,317 y US\$19,100,000 (\$331,190).

### 13. Beneficios a los empleados

#### a. Beneficios a empleados a corto plazo

	2016	2015
Participación de los trabajadores en la utilidad (i)	\$ 1,802	\$ 1,402
Bono a empleados (ii)	<u>15,113</u>	<u>10,608</u>
	<u>\$ 16,915</u>	<u>\$ 12,010</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 2016 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:

	<u>Valuación al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	%	%
Tasa de descuento	7.60	6.50
Tasa esperada de incremento salarial	5.00	5.00

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Costo laboral del servicio actual	\$ 697	\$ 556
Intereses sobre la obligación (i)	317	91
Ganancias actuariales (ii)	<u>(674)</u>	<u>(257)</u>
	340	390
Saldo inicial del pasivo en el periodo	<u>1,904</u>	<u>1,514</u>
Saldo final del pasivo	<u>\$ 2,244</u>	<u>\$ 1,904</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 por este concepto fue de \$16,415 en 2016 y \$13,220 en 2015.

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Pagos basados en acciones (Nota 19):		
Pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital	<u>\$ 10,482</u>	<u>\$ 7,332</u>
Total gasto de beneficios a empleados	<u>\$ 10,482</u>	<u>\$ 7,332</u>

#### 14. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos provienen del programa de lealtad de clientes "City premios", que otorga a los huéspedes un cierto número de puntos por cada noche de hospedaje, canjeables por noches de hotel, monederos electrónicos, boletos de cine y otros productos. La Entidad aplica los requerimientos del IFRIC 13 *Programas de lealtad*, (IFRIC 13) para contabilizar su programa City premios, por lo tanto 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. La vigencia de los puntos es en promedio de dos años.



## 15. Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Entidad mantiene otros pasivos correspondientes a aportaciones para futuros aumentos de capital de sus socios Chilenos.

## 16. Impuestos a la utilidad

Las entidades mexicanas están sujetas al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2016 y 2015 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	2016	2015
ISR:		
Causado	\$ 4,176	\$ 42,210
Diferido	<u>53,884</u>	<u>22,375</u>
Total	<u>\$ 58,060</u>	<u>\$ 64,585</u>

b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es como sigue:

	2016 %	2015 %
Tasa legal	30	30
Efectos de inflación	(21)	(10)
Efecto de diferentes tasas fiscales de subsidiarias que operan en otras jurisdicciones	1	2
Efecto en estimación de recuperabilidad de pérdidas fiscales	7	-
No deducibles	<u>1</u>	<u>2</u>
Tasa efectiva	<u>18</u>	<u>24</u>

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

	2016	2015
ISR diferido activo:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 47,115	\$ 105,989
Estimación para cuentas de cobro dudoso	753	656
Pasivos acumulados y provisiones	28,358	20,711
Instrumentos financieros derivados	<u>3,403</u>	<u>3,531</u>
ISR diferido activo	<u>79,629</u>	<u>130,887</u>
ISR diferido pasivo:		
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(186,018)	(234,199)
Pagos anticipados	<u>(8,240)</u>	<u>(9,269)</u>
ISR diferido pasivo	<u>(194,258)</u>	<u>(243,468)</u>
ISR diferido pasivo	<u>\$ (114,629)</u>	<u>\$ (112,581)</u>

- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Las pérdidas fiscales por amortizar por las cuales no se ha reconocido el activo por impuesto ISR diferido al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron \$143,773 y \$73,580, respectivamente.
- e. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2016, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2017	\$ 2,517
2018	775
2019	15,895
2020	13,606
2021	25,723
2022	24,707
2023	23,814
2024	84,892
2025	35,925
2026	<u>72,969</u>
	<u>\$ 300,823</u>

- f. *Impuestos a la utilidad reconocido en los otros resultados integrales*

	2016	2015
<b>Impuesto diferido</b>		
Efecto de impuestos diferidos por valuación de instrumentos de cobertura	\$ 1,067	\$ 523
Efecto de impuestos diferidos de pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados	<u>60</u>	<u>79</u>
Total	<u>\$ 1,127</u>	<u>\$ 602</u>

## 17. 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 en comparación en 2015.

La estructura de capital de la Entidad consiste en la deuda neta (los préstamos bancarios como se detalla en la Nota 12 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital de la Entidad (compuesto por capital social suscrito y exhibido, reserva legal, prima en suscripción de acciones y utilidades integrales acumuladas como se revela en la Nota 18).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital a nivel de entidad consolidada; 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. 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:

	2016	2015
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 181,551	\$ 173,179
Préstamos bancarios	2,403,038	1,986,510
(-) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(1,854,627)</u>	<u>(2,426,565)</u>
Deuda neta	<u>729,962</u>	<u>(266,876)</u>
Capital contable	8,151,212	7,805,597
Utilidad de operación	371,992	320,371
Depreciación	291,361	252,208
Gastos por intereses	<u>152,358</u>	<u>127,563</u>
Flujo neto de operación (utilidad de operación más depreciación)	<u>\$ 663,353</u>	<u>\$ 572,579</u>
Índices:		
Flujo neto de operación /gasto por intereses (i)	4.4	4.5
Deuda neta / flujo neto de operación (ii)	1.1	(0.5)
Apalancamiento	0.3	0.3

- (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**

	2016	2015
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,854,627	\$ 2,426,565
Valor razonable de instrumentos financieros derivados con cambios a través de resultados		-
Préstamos y cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar	93,782	95,033
Otros activos	23,021	24,732
<b>Pasivos financieros</b>		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados con cambios a través de otros resultados integrales	11,329	11,771
Otros:		
Cuentas por pagar a proveedores	75,612	58,874
Préstamos bancarios e intereses acumulados a costo amortizado	2,584,589	2,159,689

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 la 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. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. 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 entidades 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 Sac Be, LLC.

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

	2016	2015
Activos financieros en dólares estadounidenses	10,561	13,060
Pasivos financieros en dólares estadounidenses	<u>(9,657)</u>	<u>(10,376)</u>
Exposición neta	<u>US\$ 904</u>	<u>US\$ 2,684</u>
Pasivos financieros en pesos chilenos	<u>(4,137)</u>	<u>(2,531)</u>
Exposición neta	<u>CH\$ (4,137)</u>	<u>CH\$ (2,531)</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		4 de abril de 2017
	2016	2015	
Dólar estadounidense, bancario	\$ 20.6640	\$ 17.3398	\$ 18.7320
Peso Chileno	\$ 32.3000	\$ 41.0800	\$ 34.9500
Colón (Costa Rica)	\$ 26.8409	\$ 30.6774	\$ 29.790
Peso Colombiano	\$ 145.2143	\$ 181.6324	\$ 152,220

- 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 2.37 en 2016 y 1.52 en 2015 pesos por dólar. Las variaciones anteriormente referidas hubieran incrementado o disminuido el efecto en las pérdidas y ganancias en +/- \$2,789 y +/- \$4,079 pesos para 2016, 2015, 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 en la Entidad 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
2016	0.25%	\$ 5,734
2015	0.25%	4,606

- Contratos swap de tasa de interés

De acuerdo a 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 los *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.

Los *swaps* de tasa de interés se liquidan mensualmente. La tasa variable de los *swaps* de tasa de interés es la tasa TIIE. La Entidad pagará la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable sobre una base neta.



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 entidades 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.

Además, la Entidad está expuesta al riesgo de crédito por instrumentos financieros derivados. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, una cantidad de \$14 y \$103 ha sido reconocida en la situación financiera consolidada como pasivos financieros.

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 12 especifica los detalles de las líneas de crédito que la Entidad tiene a su disposición para reducir aún más el riesgo de liquidez.

Tablas de riesgo de interés y liquidez

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

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

	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2016</b>				
Sin intereses	\$ 75,612	\$ -	\$ -	\$ 75,612
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 7.46%	11,603	1,929,047	1,120,489	3,061,139
Instrumentos financieros derivados	-	11,329	-	11,329
	<u>\$ 87,215</u>	<u>\$ 1,940,376</u>	<u>\$ 1,120,489</u>	<u>\$ 3,148,080</u>
<b>31 de diciembre de 2015</b>				
Sin intereses	\$ 58,874	\$ -	\$ -	\$ 58,874
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 5.72%	279,875	1,431,426	903,730	2,615,031
Instrumentos financieros derivados	-	11,771	-	11,771
	<u>\$ 338,749</u>	<u>\$ 1,443,197</u>	<u>\$ 903,730</u>	<u>\$ 2,685,676</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.

1. 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).

2.	Pasivos financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica (s) de valuación y datos de entrada principales	Dato de entrada no observables significativos	Relación de los datos de entrada no observables a el valor razonable
		31/12/16	31/12/15				
	Swaps de tasa de interés (ver Nota 8)	Pasivos (designado de cobertura)	Pasivos (designado de cobertura)	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.	Ninguno	Probabilidad de incumplimiento (PI)
		\$ 11,329	\$ 11,771				
	Inversiones disponibles para su venta	\$ 23,021	\$ 24,732	Nivel 3	Enfoque de utilidad - en este enfoque, se utiliza el método de flujos de caja descontados para obtener el valor presente de los beneficios económicos futuros esperados que se derivarán de la tenencia de estas inversiones	Las tasas de largo plazo de crecimiento de ingresos, toman en cuenta la experiencia de la administración y conocimiento de las condiciones del mercado de las industrias específicas	Un ligero aumento en el crecimiento de las tasas del ingreso a largo plazo utilizado de forma aislada de cambios en otros datos de entrada resultaría en un incremento significativo el valor razonable

j. **Valor razonable de los instrumentos financieros pasivos 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:

	2016		2015	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios e intereses	\$ 2,584,589	\$ 2,554,824	\$ 2,159,689	\$ 2,226,559

– **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, como sigue:

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

**18. Capital contable**

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

Series	2016	2015
Única	<u>384,807,552</u>	<u>384,807,552</u>
Total	<u>384,807,552</u>	<u>384,807,552</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social asciende a \$5,935,688, y \$6,151,175 respectivamente, está integrado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal.

Las acciones pueden ser adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, debiendo observarse en todo caso las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera. Las acciones tienen derecho a un voto y confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

- a. Conforme a la Ley General de Entidades 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.
- b. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo 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.
- c. En Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas del día 22 de abril de 2015 se aprobó aumentar el capital social de la Entidad por \$660,652, sin la emisión de nuevas acciones, sino mediante la capitalización de la prima por suscripción de acciones que se generó como resultado de la oferta subsecuente de acciones de la Entidad del pasado 8 de octubre de 2014, misma que será aplicada de manera proporcional a cada uno de los accionistas existentes de la Entidad a esa fecha.
- d. Acciones ordinarias pagadas totalmente:

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2015	384,807,552	\$ 5,548,575	\$ 660,652
Capitalización prima en suscripción de acciones	-	660,652	(660,652)
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	-	11,239	-
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	5,125	-
Recompra de acciones	-	(74,416)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	384,807,552	6,151,175	-
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	-	14,516	-
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	7,336	-
Recompra de acciones	-	(237,339)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>384,807,552</u>	<u>\$ 5,935,688</u>	<u>\$ -</u>

- e. Acciones otorgadas bajo el esquema de compensación de largo plazo en acciones a empleados

Durante 2016 y 2015, a ciertos ejecutivos de la Entidad les fueron otorgadas 1,180,635 y 1,018,731 acciones ordinarias, respectivamente, cuya fecha de liquidación expirará en 2018 y 2017. Las acciones otorgadas les dan a los empleados el derecho a dividendos y voto una vez que hayan sido pagadas. En la Nota 19 a los estados financieros consolidados se presentan mayores detalles sobre el plan de opción de acciones a empleados.

f. Convenio de suscripción de acciones

Algunos de los directivos relevantes de la Entidad celebraron, en mayo de 2013, con esta última un convenio en virtud del cual han suscrito acciones de la misma. De conformidad con dichos convenios de suscripción, a la fecha, dichas personas han suscrito íntegramente y pagado parcialmente, un total de 6,517,092 acciones nominativas, ordinarias, Serie Única, de libre suscripción y sin valor nominal, las cuales se encuentran depositadas en un fideicomiso de administración. Conforme a dichos convenios de suscripción, la obligación de pago del precio de suscripción restante será pagado parcialmente en cada uno de los siguientes tres años. Sujeto a ciertas condiciones establecidas en los convenios de suscripción, dichas acciones Serie Única pueden ser amortizadas por la Entidad por una cantidad equivalente al precio de suscripción que se hubiere pagado hasta dicha fecha. Asimismo, dichas personas que celebraron los convenios de suscripción han celebrado contratos de crédito con una institución de banca múltiple a efecto de cubrir los pagos relacionados con dicha suscripción. Bajo dichos contratos de crédito, las personas que celebraron convenios de suscripción acordaron otorgar las acciones que les corresponden en prenda como garantía del pago de las cantidades que se dispongan bajo el crédito.

Cada una de las prendas se liberará al momento que se paguen las cantidades que se adeuden bajo el contrato de crédito correspondiente. Asimismo, se acordó que en tanto las acciones no sean pagadas íntegramente, las mismas estarán depositadas en un fideicomiso de administración. Los términos principales de dicho fideicomiso consisten en que las acciones ahí depositadas sean votadas en el mismo sentido que la mayoría de las acciones Serie Única restantes de la Entidad en tanto no sean pagadas íntegramente, y al momento de su pago íntegro, serán liberadas del fideicomiso y votadas individualmente por cada accionista.

g. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre, son:

	2016	2015
Cuenta de capital de aportación	\$ 7,248,203	\$ 7,021,423
Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)	<u>-</u>	<u>1,411</u>
Total	<u>\$ 7,248,203</u>	<u>\$ 7,022,834</u>

## 19. 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 a 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 al 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 2015 entró en vigor el siguiente esquema:

Número de acciones	Fecha de asignación	Precio de ejercicio	Valor razonable a la fecha de asignación
1,180,635	22 julio de 2016	\$ 0.01	\$ 22.51
1,018,731	1 enero 2015	\$ 0.01	\$ 23.96

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

## 20. Otros resultados integrales

	2016	2015
Pérdidas y ganancias actuariales netas	\$ 1,329	\$ 856
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	87,093	(75,118)
Efectos de valuación de instrumentos de cobertura	<u>(4,685)</u>	<u>(8,240)</u>
	<u>\$ 83,737</u>	<u>\$ (82,502)</u>
<b>a. Pérdidas y ganancias actuariales netas</b>		
	2016	2015
Saldo al inicio del año	\$ 856	\$ 678
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados e impuesto diferido	473	178
	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 1,329</u>	<u>\$ 856</u>
<b>b. Efectos de conversión de operaciones extranjeras</b>		
	2016	2015
Saldo al inicio del año	\$ (75,118)	\$ (43,149)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	162,211	(31,969)
	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 87,093</u>	<u>\$ (75,118)</u>
<b>c. Efectos de valuación de instrumentos de cobertura</b>		
	2016	2015
Saldo al inicio del año	\$ (8,240)	\$ (9,460)
Swap de tasas de interés	3,555	1,743
Impuestos a la utilidad relacionados con los importes transferidos al valor en libros inicial de la partida cubierta	<u>-</u>	<u>(523)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ (4,685)</u>	<u>\$ (8,240)</u>

**21. Participación no controladora**

	2016	2015
Saldos al inicio del año	\$ 744,140	\$ 696,253
Participación en la utilidad integral	8,854	31,235
Adquisición de participación no controladora (Nota 11)	-	(24,421)
Aportaciones de participación no controladora	158,228	62,646
Reducciones de capital y pago de dividendos	<u>(27,862)</u>	<u>(21,573)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 883,360</u>	<u>\$ 744,140</u>

**22. Utilidad por acción**

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

	2016 Centavos por acción	2015 Centavos por acción
Utilidad básica y diluida por acción	0.6643	0.4613

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:

	2016	2015
Resultado del año atribuible a los propietarios de la controladora	<u>\$ 255,643</u>	<u>\$ 177,515</u>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	<u>384,807,552</u>	<u>384,807,552</u>

**23. Costos y gastos de operación hotelera**

	2016	2015
Gastos de habitaciones	\$ 295,284	\$ 245,528
Sueldos y relativos	157,142	120,082
Gastos de administración y generales	171,169	147,994
Gastos de promoción y ventas	68,629	62,526
Gastos de energía	100,026	84,664
Gastos de mantenimiento	101,292	81,574
Gastos de predial	21,737	17,541
Gastos de seguro de daños	5,344	5,082
Gastos corporativos	31,540	16,879
Gastos de renta de inmuebles	<u>73,176</u>	<u>64,761</u>
Total	<u>\$ 1,025,339</u>	<u>\$ 846,631</u>

## 24. Gastos de administración y ventas

	2016	2015
Sueldos y relativos	\$ 214,829	\$ 177,610
Comisiones de agencias	23,894	17,960
Honorarios profesionales y legales	10,191	6,497
Gastos de viaje	9,279	10,546
Publicidad	41,794	36,236
Renta de equipo	10,663	12,361
Teléfonos y comunicaciones	5,472	4,355
Mantenimiento	10,025	6,671
Renta de inmuebles	730	1,335
Otros	<u>4,002</u>	<u>12,533</u>
Total	<u>\$ 330,879</u>	<u>\$ 286,104</u>

## 25. Otros gastos (ingresos)

	2016	2015
Recuperación de varilla (1)	\$ -	\$ (1,950)
Otros gastos (2)	<u>-</u>	<u>5,784</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,834</u>

- (1) Recuperación en 2015 de 251 toneladas de varilla, (neto de gastos de almacenamiento) las cuales en años anteriores habían sido reservadas como irrecuperables.
- (2) Gasto relacionado al incumplimiento de contratista de obra correspondiente al Hotel CE Nogales, abierto en julio 2010. La Entidad sigue empleando mecanismos de defensa para la recuperación de este importe.

## 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.

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

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

	2016	2015
Beneficios a corto plazo	<u>\$ 45,731</u>	<u>\$ 39,472</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 19.

## 27. Contratos de arrendamientos operativos - la Entidad como arrendatario

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

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 el gasto total por rentas ascendió a:

- Pagos reconocidos como gastos

	2016	2015
Pagos mínimos de arrendamiento	\$ 55,243	\$ 52,820
Pagos contingentes por arrendamientos	<u>17,933</u>	<u>11,941</u>
	<u>\$ 73,176</u>	<u>\$ 64,761</u>

- Compromisos de arrendamientos operativos no cancelables

	2016	2015
1 año o menos	\$ 55,243	\$ 52,820
Más de 1 a 5 años	276,216	263,717
Más de 5 años	<u>464,711</u>	<u>445,212</u>
	<u>\$ 796,170</u>	<u>\$ 761,749</u>

## 28. 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. Los montos informados para el año anterior han sido reformulados para cumplir con los requerimientos de la IFRS 8.

**Al 31 de diciembre de 2016**

Estado de resultados:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos totales	\$ 1,940,716	\$ 524,429	\$ 2,465,145	\$ (427,379)	\$ 2,037,766
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(1,379,926)</u>	<u>(403,671)</u>	<u>(1,783,597)</u>	<u>427,379</u>	<u>(1,356,218)</u>
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	560,790	120,758	681,548	-	681,548
Ingresos y gastos por apertura de hoteles	(18,195)	-	(18,195)	-	(18,195)
Utilidad antes de depreciación	542,595	120,758	663,353	-	663,353
Depreciación	<u>(291,361)</u>	<u>-</u>	<u>(291,361)</u>	<u>-</u>	<u>(291,361)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 251,234</u>	<u>\$ 120,758</u>	<u>\$ 371,992</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 371,992</u>

**Al 31 de diciembre de 2015**

Estado de resultados:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total Consolidado
Ingresos totales	\$ 1,639,753	\$ 422,151	\$ 2,061,904	\$ (343,593)	\$ 1,718,311
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(1,133,742)</u>	<u>(342,586)</u>	<u>(1,476,328)</u>	<u>343,593</u>	<u>(1,132,735)</u>
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación:	506,011	79,565	585,576	-	585,576
Ingresos y gastos por apertura de hoteles	(12,997)	-	(12,997)	-	(12,997)
Utilidad antes de depreciación:	493,014	79,565	572,579	-	572,579
Depreciación	<u>(252,208)</u>	<u>-</u>	<u>(252,208)</u>	<u>-</u>	<u>(252,208)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 240,806</u>	<u>\$ 79,565</u>	<u>\$ 320,371</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 320,371</u>

**Al 31 de diciembre de 2016**

Activos y pasivos por segmentos:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Activos totales	\$ 22,887,306	\$ 305,357	\$ 23,192,663	\$(11,918,233)	\$ 11,274,430
Pasivos totales	\$ 4,123,887	\$ 131,415	\$ 4,255,302	\$ (1,132,084)	\$ 3,123,218

**Al 31 de diciembre de 2015**

Activos y pasivos por segmentos:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Activos totales	\$ 19,531,173	\$ 279,520	\$ 19,810,693	\$ (9,454,379)	\$ 10,356,314
Pasivos totales	\$ 3,531,271	\$ 18,442	\$ 3,549,713	\$ (998,996)	\$ 2,550,717



### ***Otra información por segmento***

	<b>Operación Hotelera 2016</b>	<b>Honorario por administración hotelera</b>
Adiciones a activos a largo plazo	1,692,552	(4,490)

	<b>Operación Hotelera 2015</b>	<b>Honorario por administración hotelera</b>
Adiciones a activos a largo plazo	1,040,939	3,158

Los ingresos derivados de las operaciones de la Entidad en el extranjero representan el 3.2% del total de los ingresos consolidados. Los activos totales derivados de dichas operaciones en el extranjero representan el 11% del total de activos totales consolidados, de los cuales el 5% son terrenos para desarrollos futuros.

### **29. Compromisos**

Al 31 de diciembre de 2016 existen compromisos para la adquisición y construcción de inmuebles como sigue:

- a) Contratos de construcción: \$53,040.
- b) Contratos de compra de inmuebles: \$59,532.

El 22 de diciembre de 2015 una de las subsidiarias celebró contrato de compra venta a plazos por el inmueble ubicado en Periférico Ruiz Echeverría 350-A Saltillo, Coahuila por \$33,500.

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

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 4 de abril de 2017, por el Ing. Luis Eduardo Barrios Sánchez, Director General 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 Ordinaria de Accionistas de la Entidad quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*