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 2021

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

HOTELES CITY®

Juan Salvador Agraz 69 Piso 12
Col. Santa Fe Cuajimalpa,
Del. Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348
Ciudad de México
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

1) Información General **2**
a) Glosario de Términos y Definiciones 3
b) Resumen Ejecutivo 7
c) Factores de Riesgo 30
d) Estrategia COVID-19 60
d) Otros Valores 61
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro 61
f) Destino de los Fondos 61
g) Documentos de Carácter Público 62
2) La Emisora **63**
a) Historia y Desarrollo de la Emisora 63
b) Descripción del Negocio 72
i) Actividad Principal 72
ii) Canales de Distribución 77
iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos 77
iv) Principales clientes 80
v) Legislación aplicable y situación tributaria 80
vi) Recursos humanos 82
vii) Desempeño ambiental y Social 82
viii) Información del mercado 83
ix) Estructura corporativa 85
x) Descripción de sus principales activos 85
xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales 87
xii) Acciones representativas del capital social 87
xiii) Dividendos 88
3) Información Financiera **90**
a) Información financiera seleccionada 90
b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación 92
c) Informe de créditos relevantes 92
d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora 96
i) Resultados de operación 106
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital 111
iii) Control interno 114
e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas 115
4) Administración **117**
a) Auditores externos 117
b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés 117
c) Administradores y accionistas 117
d) Estatutos Sociales y otros convenios 131
5) Mercado de Capitales **140**
a) Estructura accionaria 140
b) Comportamiento de la acción en el mercado de valores 140
c) Formador de mercado 145
6) Activos Subyacentes **148**
7) Personas Responsables **148**
8) Anexos - Estados Financieros Dictaminados 2021, 2020, 2019 y Opinión del Comité de Auditoría **150**

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:

Término	Significado
"Acción" o "Acciones"	Cada una de las acciones ordinarias Serie Única, nominativas, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad.
"ADR"	Por sus siglas en inglés, tarifa diaria promedio (*average daily rate*), 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.
"BMV"	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Certificado LEED"	Por sus siglas en inglés, el certificado de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (*Leadership in Energy & Environmental Design certification*) otorgado por el Consejo para la Construcción Verde de los Estados Unidos (*U.S. Green Building Council*), el cual es un programa voluntario reconocido internacionalmente que provee certificación de edificios sustentables por parte de agentes independientes.
"CNBV"	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Disposiciones Antilavado".....	El Reglamento de la Ley Antilavado conjuntamente con el Acuerdo 2/2013 y la Ley Antilavado.
"Disposiciones de Carácter General"	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.
"dólares" o "USD$"	La moneda de curso legal en los Estados Unidos.
"EBITDA".....	Es el resultado de sumar a la utilidad de operación, la depreciación del periodo.

"EBITDA Ajustado"	Se obtiene sumando a la utilidad de operación, la depreciación del periodo y los gastos no recurrentes por apertura de hoteles.
"EDGE"	Por sus siglas en inglés, el certificado de Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*), otorgado por la IFC, el cual certifica la eficiencia en el consumo de agua, uso de energía y sobre materiales de construcción.
"Estados Financieros"	Los Estados Financieros Auditados.
"Estados Financieros Auditados"	Los estados financieros consolidados auditados de la Sociedad por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020, 2019 y las notas a los mismos.
"Estados Unidos", "E.U.A." o "EE.UU."	Estados Unidos de América.
"Hoteles establecidos"	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.
"IFC".....	Por sus siglas en inglés, la Corporación Financiera Internacional (*International Finance Corporation*), una organización internacional establecida mediante convenio constitutivo entre sus países miembros incluyendo México y miembro del Grupo del Banco Mundial.
"IFRS" o "NIIF".....	Por sus siglas en inglés, las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).
"IHCe"	Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V.
"IMPI".....	Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.
"Indeval".....	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

"Índice de Ocupación"	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.
"INEGI"	Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
"ISR"	Impuesto Sobre la Renta.
"IVA"	Impuesto al Valor Agregado.
"Ley Antilavado"…….. …….	Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.
"Ley de Protección de Datos"……	La Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
"LGSM"	Ley General de Sociedades Mercantiles.
"LMV"	Ley del Mercado de Valores.
"m^2"	Metros cuadrados.
"México"	Estados Unidos Mexicanos.
"Oferta Pública Inicial"…….	La oferta de títulos accionarios de la Sociedad ante el Gran Público Inversionista, con fecha 13 de junio de 2013.
"Oferta Pública Subsecuente"……	La oferta de títulos accionarios de la Sociedad ante el Gran Público Inversionista, con fecha 8 de octubre de 2014.
"pesos", "$" o "M.N."	Pesos, moneda nacional.
"PIB"	Producto interno bruto.
"RevPAR"	Por sus siglas en inglés, el ingreso por habitación disponible (*Revenue per Available Room*), 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.
"RNV".....	Registro Nacional de Valores.

"SECTUR"	Secretaría de Turismo.
"segmento budget"….....	Hoteles de servicio limitado en la industria del hospedaje en México con un ADR no mayor a $720 generalmente.
"segmento económico"	Hoteles de servicio limitado y servicio selecto en la industria del hospedaje en México con un ADR no mayor a $1,700 generalmente.
"servicio limitado".....	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.
"servicio selecto".....	Respecto de hoteles, aquellos que ofrecen un tamaño de habitación mayor y servicios adicionales a aquellos 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.
"Sociedad" u "Hoteles City Express"	Hoteles City Express, S.A.B. de C.V., en conjunto con sus subsidiarias.
"TIIE"	Tasa de interés interbancaria de equilibrio publicada por el Banco de México.
"T-MEC".....	Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá.
"UNESCO"……..	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

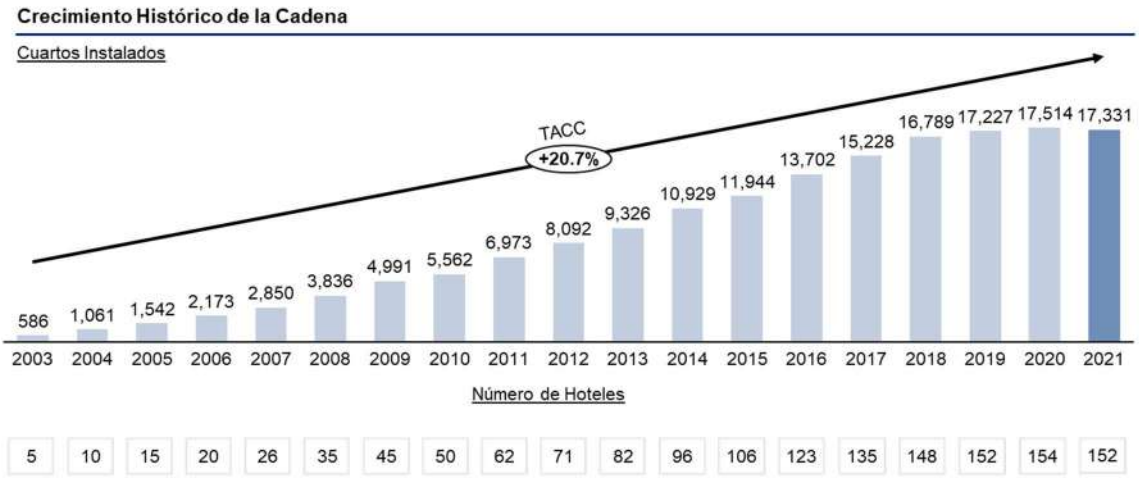
Hoteles City Express considera que es la cadena de hoteles de servicio limitado líder y de mayor crecimiento en México en términos de número de hoteles, número de habitaciones, presencia geográfica, participación de mercado e ingresos. Hoteles City Express se especializa en ofrecer alojamiento de alta 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. Asimismo, 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 2021, la Sociedad ha crecido, en número de cuartos, a una tasa anual compuesta del 20.7%, lo que equivale a la puesta en operación de un nuevo hotel cada 6.4 semanas en promedio. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad operaba 152 hoteles y 17,331 habitaciones, colocándola en México como la tercera 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[1]. 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 2021, el 94.7% de los ingresos de la Sociedad fueron atribuibles a la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, en tanto que el 5.3% 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.

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.

[1] De acuerdo con los reportes trimestrales de las compañías públicas



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 8.7 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 para un año típico de la compañía. Adicional a lo anterior, durante el 2021 La Sociedad tomó medidas extraordinarias con el fin de minimizar el impacto relacionado al COVID-19 (Para mayor referencia ir a la sección “COVID”).

La siguiente tabla muestra el número de hoteles por año de apertura al 31 de diciembre de 2021.

Año	Aperturas	% del Total	Acumulado
2003	5	3.3%	5
2004	5	3.3%	10
2005	5	3.3%	15
2006	5	3.3%	20
2007	6	3.9%	26
2008	9	5.9%	35
2009	10	6.6%	45
2010	5	3.3%	50
2011	12	7.9%	62
2012	9	5.9%	71
2013	11	7.2%	82
2014	14	9.2%	96
2015	10	6.6%	106
2016	17	11.2%	123
2017	12	7.9%	135
2018	13	8.6%	148
2019	4	2.6%	152
2020	2	1.3%	154
2021	-2	-1.3%	152
Total	**152**	**100.0%**	**152**

Fuente: Información Interna de la Sociedad.

De acuerdo con la tabla anterior, la Sociedad inició la operación neta de aperturas y cierres de aproximadamente el 2.6% de los hoteles que integran su cadena durante el período de 3 años que terminó el 31 de diciembre de 2021, 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. El saldo neto de aperturas fue negativo en el 2021, debido al cierre y/o terminación de 4 contratos de hoteles y 2 aperturas. 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 redituarán con mayores márgenes de RevPAR y márgenes de EBITDA Ajustado.

A diciembre de 2021, 146 de los 152 hoteles operados por la Sociedad se ubicaban en México, un hotel en Costa Rica, otro en Chile y 4 más en Colombia. La Sociedad contaba con amplia presencia geográfica a lo largo de México ya que, al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad operaba en 30 de los 32 estados del País y tiene previsto continuar evaluando oportunidades en mercados específicos de América Latina, particularmente Colombia y Chile. Las 17,331 habitaciones operadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 estaban 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 $1,750 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, ofrece una tarifa que varía de $950 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 $950 M.N. y $2,400 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 $550 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 $1,600 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 y de placer, 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 y en algunos casos albercas.

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. De acuerdo con las últimas estadísticas publicadas correspondientes al año 2020 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 85% 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 y Latinoamérica al 31 de diciembre de 2021, 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 2021.

Fuente: Información interna de la Sociedad.

En México, 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 apegue 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 30% así como la tasa promedio de ROIC por encima a 12% (excluyendo los años 2020 y 2021, en donde la compañía enfrento retos diferentes derivado de la pandemia del COVID-19 y por lo tanto son considerados como años atípicos que no reflejan de manera fiel los resultados de la compañía), ambas reportadas por los hoteles establecidos propios y en coinversión de un año típico de la compañía. Conforme los hoteles entran en etapa de estabilización, tanto propios como en coinversión, alcanzan sus niveles de ocupación y de ADR objetivo, y derivado de esto 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 18 años siguientes, la Sociedad está comprometida a continuar creciendo principalmente en México y continuar evaluando oportunidades en ciertos mercados específicos de Latinoamérica como Colombia, Chile, Perú, Guatemala, entre otros. Las vías de crecimiento de la Sociedad durante los próximos 24 meses incluyen diversos proyectos, principalmente bajo un esquema de administración y franquicia. Sin embargo, a partir de un desapalancamiento ordenado y una vez reactivada la economía, después de los efectos del COVID, la Sociedad considera que podrá continuar con su crecimiento.

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 2021, la Sociedad logró incrementar su número de hoteles y número de habitaciones en un 145.2% y un 148.5%, respectivamente, en comparación con la industria hotelera en México que registró un crecimiento de alrededor del 42.78% en términos de número de habitaciones y de 31.12% en número de hoteles conforme a lo reportado por la SECTUR.

Durante el año concluido el 31 de diciembre de 2021, con base en cada segmento de negocio, el 94.7% de los ingresos de Hoteles City Express fueron atribuibles a la operación de sus hoteles, en tanto que el 5.3% 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 18 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 6.4 semanas y obtener un ROIC promedio por encima de 12% por lo que respecta a sus hoteles establecidos propios y en coinversión para un año típico. 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 2016 y 2020, ascendió aproximadamente a $980,000 M. N. La Sociedad observó incrementos marginales en sus costos promedio de desarrollo durante 2019 y 2021 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.

Los hoteles de la Sociedad están operados por un promedio de 18 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, incluyendo en su diseño el uso eficiente de la energía solar, materiales reciclados en la construcción y equipamiento, tecnologías ecoeficientes que ayudan con los ahorros de energía, agua y gas. Específicamente, 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 30,000 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 18.6% de 2013 a 2019, mientras que para el 2020 presentó una pérdida del -6.8% sobre ingresos. Sin embargo, durante el año 2021 el EBITDA fue positivo con un margen del 20% sobre ingresos, lo cual demuestra la recuperación de ingresos y la mejora en la operatividad de la Sociedad. 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 2021, Hoteles City Express contaba con presencia geográfica en 30 de los 32 estados de la República Mexicana, los cuales, de conformidad con la última información disponible del INEGI a 2020, conjuntamente albergan a más del 95% de la población nacional y aportan más del 97% 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 a lo largo de los últimos años.

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 por los proyectos de inversión de la actual administración.

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 $1,750 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^2 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 $950 a $2,900 M.N. Típicamente, cada hotel *City Express Plus* tiene entre 70 y 150 habitaciones y una superficie promedio de 25 m^2 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^2, a una ADR ligeramente más alta que la de los hoteles *City Express*, que se ubica entre $950 M.N. y $2,400 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 $550 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^2. 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 las disponibilidades 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^2. Cada hotel City Centro tiene entre 35 y 80 habitaciones y cuenta con un ADR de entre $1,600 M.N. y $3,000 M.N.

	cityexpress hoteles	CITY EXPRESS PLUS	cityexpress Junior	CITY EXPRESS Suites	CITY CENTRO
Descripción	• Marca insignia • Servicios esenciales • Segmento económico	• Producto City Express en ubicaciones Premium	• Marca de segmento económico • Misma calidad pero con cuartos más pequeños	• Marca de estancia prolongada • Diseño tipo departamento	• Producto esencial en centros de ciudad y con acabados premium
Tamaño de Cuarto Promedio	23 m^2 (248 ft^2)	25 m2 (269 ft2)	17 m^2 (183 ft^2)	30 m^2 (323 ft^2)	30 m^2 (323 ft^2)
Tarifa Diaria Promedio (ADR)	MXN $650 – $1,750	MXN $950 – $2,900	MXN $550 – $1,100	MXN $950 – $2,400	MXN $ 1,600 – $3,000
Cuartos por Hotel	100 – 150	70 - 150	105 – 134	26 – 120	35 – 80
# de Hoteles	89	26	22	12	3
# de Cuartos	10,436	3,490	2,467	721	217

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.

Varios miembros del equipo directivo de la Sociedad se incorporaron a la misma en 2002 y encauzaron el crecimiento en número de hoteles a una tasa anual compuesta promedio del 19.7% 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 152 hoteles con un total de 17,331 habitaciones desde el 2003 hasta 2021, 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, avalado por su trayectoria en el ramo, 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 dichos segmentos; 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 compite 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 2021, la Sociedad tenía celebrados más de 10,000 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 con 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 del Grupo Wal-Mart, aerolíneas como Aeroméxico, restaurantes, centros de entretenimiento y arrendadoras de automóviles. Durante 2020, las reservaciones efectuadas por los miembros del programa *City Premios y otros programas de lealtad* representaron aproximadamente el 28% del total de noches vendidas de la Sociedad mientras que en el 2021 representaron el 25%. 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. Sin embargo, durante el 2021 la Sociedad experimentó un menor porcentaje en reservaciones a través de canales propios, el cual represento el 77% del total, dado la compra especifica por atributos de la cadena como resultado de la crisis caudada por el COVID-19.

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. De acuerdo con los últimos datos proporcionados por SECTUR, en 2020, estos hoteles independientes representaban aproximadamente el 82.7% 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 8.7 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 6% de sus reservaciones en 2021 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.

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 2021, 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 21 de julio de 2021, la Sociedad tiene conocimiento que Sura mantiene una tenencia accionaria superior al 10%.

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. El modelo sostenible que la Sociedad está siguiendo actualmente se basa en 3 pilares estratégicos: i) Conservación del Medio Ambiente, que incluye todas las acciones que van hacia la mitigación del cambio climático, cuidado de la biodiversidad, la eficiencia de los recursos, la neutralización de la huella de carbono y el turismo responsable; ii) Creación de Valor Económico, donde se engloban las estrategias para impulsar el desarrollo integral de las comunidades, al generar empleos bien remunerados, apoyar la innovación y el emprendimiento social, así como garantizar un desempeño ético en sus operaciones; y, iii) Contribución al Bienestar Social, para promover prácticas justas y equitativas en el ámbito laboral, mejorar la condición de vida de las comunidades locales, generar alianzas de alto impacto y ser una Empresa Socialmente Responsable.

Además de ofrecer niveles de calidad consistentes en toda la cadena, los hoteles de la Sociedad están construidos de manera que se apegan a estándares ambientales, de bienestar y

seguridad ocupacional aplicables a nivel nacional e internacional. La Sociedad ha obtenido el certificado LEED oro en 4 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. La Sociedad ha adoptado las medidas necesarias para adherirse al Instituto de Turismo Responsable bajo la certificación Biosphere, un programa co-patrocinado por la UNESCO; a la fecha del presente prospecto, 80 de los hoteles de la Sociedad operan bajo estándares establecidos en esta certificación.

Desde el 2015, la Sociedad es parte del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, con el que se suma a esfuerzos globales teniendo un compromiso con diez principios universalmente aceptados en los ámbitos de derechos humanos, estándares laborales, protección del medio ambiente y lucha contra la corrupción. En la actualidad, las acciones de los tres pilares estratégicos responden a 16 de los 17 Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS) de la Organización Mundial de las Naciones Unidas (ONU).

En 2021, como parte de su compromiso y liderazgo en temas de ESG (Environmental, Social and Governance), la Sociedad participa en el cuestionario de divulgación global CDP *Carbon Disclosure Proyect* (CDP, por sus siglas en inglés) –Cambio Climático, posicionándose en el nivel "B-Management", como una Sociedad que ya se encuentra tomando acciones coordinadas en beneficio del cambio climático, siendo un tema fundamental para inversionistas institucionales tanto nacionales como internacionales.

También, enfoca sus esfuerzos en la actualización del análisis de materialidad a través del diálogo y consulta, estudio que permite identificar los temas de mayor relevancia para el negocio y los grupos de interés, y continúa incorporando por tercer año consecutivo las Normas Contables de Sostenibilidad (SASB, por sus siglas en inglés) que aplican al sector de hoteles y alojamientos. Asimismo, por primer año, en 2021, La Sociedad desarrolla un análisis de estrés hídrico para ubicar las localidades en donde opera que tienen mayor escasez de agua, con la finalidad de gestionar de manera responsable este recurso.

Además, la Sociedad trabajó durante el primer trimestre del 2021 en un análisis que le permitió identificar los riesgos y oportunidades asociados al cambio climático y a la propia operación, con apego a las recomendaciones de TCFD (*Task Force on Climate-Related Financial Disclosures,* por sus siglas en inglés).

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 una vez que la economía logre una etapa de estabilización posterior a la recuperación del COVID-19. 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 tomando en cuenta las oportunidades que la actual crisis pudiera traer consigo. 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 dada la situación macroeconómica de México y el 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 las fluctuaciones generadas por los cambios estructurales de la economía nacional. México, es la segunda economía más grande de América Latina. 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 como la refinería de Dos Bocas. 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. De acuerdo con las últimas cifras publicadas por el INEGI, en el 2020 más del 42% 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, dado el estancamiento en la actividad económica en México, esta podrá aprovechar ciertas oportunidades dado su portafolio diversificado de hoteles y su estrategia defensiva ante situaciones desfavorables. De acuerdo con información publicada en 2021 por el INEGI, los viajeros nacionales representan el 82.1% 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 17% 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 2020 por Euromonitor y SECTUR. Actualmente, tan sólo 4 de las cadenas hoteleras que operan en México, entre las que se encuentra una sola cadena internacional, tienen más de 100 hoteles. 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, dada la situación actual en México y en el mundo, a medida que el PIB y el ingreso per cápita nacionales disminuyan, los viajeros a los que está orientada se volverán cada vez más flexibles 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 cambios derivados de la disminución en Ocupación a nivel industria y de la disminución del poder adquisitivo de los consumidores, ya que, con su portafolio bien diversificado podrá capturar las caídas en ocupación a través del cambio de preferencias de los consumidores por hoteles más accesibles de la misma marca. 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 su nivel de RevPAR en sus hoteles establecidos. Es por lo anterior que, en tanto la demanda de hospedaje en México y el PIB muestren signos de recuperación, 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 2021, el 7.2% 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 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. Además, 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 reinvirtiendo 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 una vez que la economía logre una etapa de estabilización. 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 y Chile, entre otros países de la región de Latinoamérica. No obstante, dada la situación actual, la sociedad ha considerado analizar la posible venta de propiedades y/o terrenos en América Latina siempre y cuando el precio no represente un descuento al valor adquirido.

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 $172.5 millones en 2021, $418.4 millones en 2020, $1,759.0 millones en 2019, $2,141.9 millones en 2018, $1,540.2 millones en 2017, $1,509.2 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. Durante 2019, la Sociedad invirtió en una entidad enfocada en servicios turísticos a través del uso de la tecnología digital por un monto aproximado de $14.3 millones, así como un incremento a su inversión, 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.

Resumen de Información Financiera Consolidada e Información Operativa de 2021

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)	2019	2020	2021
Ingresos por operación hotelera	2,966,411	1,404,204	2,152,295
Ingresos por administración a terceros	184,213	78,034	121,506
Ingresos totales	3,150,624	1,482,238	2,273,801
Costos y gastos de operación hotelera	1,645,038	1,197,599	1,401,266
Gastos de administración y ventas	510,022	368,818	416,896
Depreciación	461,679	491,789	502,205
Costos y gastos	2,616,739	2,058,206	2,320,367
Gastos por apertura de hoteles	13,207	4,956	3,385
Perdida por Deterioro	0	16,201	0
Utilidad (Pérdida) de operación consolidada	520,678	(597,125)	(49,951)
Gasto por intereses	(503,649)	(619,010)	(564,413)
Ingreso por intereses	89,766	53,563	27,398
Utilidad (Pérdida) cambiaria, neta	(25,279)	(22,618)	(26,469)
Efecto de Valuación de Instrumentos Financieros	0	(76,047)	131,656
	(439,163)	(664,112)	(431,828)
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la utilidad	81,515	(1,261,237)	(481,779)
Impuestos a la utilidad	16,303	(12,612)	(43,558)
Utilidad (Pérdida) neta consolidada del año	65,212	(1,248,625)	(438,221)
Otros resultados integrales			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(53,923)	19,269	(111,591)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto sobre la renta	(22,597)	(7,963)	(6,817)
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:			
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados	(151)	64	75
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad	(76,671)	11,370	(118,333)
Resultado integral del año	(11,459)	(1,237,255)	(556,554)
Utilidad (Pérdida) neta consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora	127,682	(1,112,645)	(396,345)
Participación no controladora	(62,470)	(135,980)	(41,876)
	65,212	(1,248,625)	(438,221)
Resultados integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora	51,011	(1,101,275)	(514,678)
Participación no controladora	(62,470)	(135,980)	(41,876)
	(11,459)	(1,237,255)	(556,554)
Utilidad (Pérdida) básica y diluida por acción.	0.3441	2.9994	(1.0298)

Estados Consolidados de Posición Financiera

Activos	2019	2020	2021
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$961,512	$1,118,464	$989,951
Cuentas por cobrar - Neto	231,098	132,901	142,759
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	548,988	584,252	372,583
Pagos anticipados	132,519	71,788	74,164
Activos Disponibles Para Su Venta	0	77,285	335,363
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	302
Total de activo circulante	1,874,117	1,984,690	1,915,122
Activos a largo plazo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto	13,045,487	12,890,263	12,048,264
Derecho de uso por arrendamiento	397,008	392,264	288,426
Inversión en asociada	36,146	36,603	36,603
Impuestos a la utilidad diferidos	224,991	242,227	264,241
Cuentas por cobrar	13,143	7,991	0
Otros activos	62,432	68,257	70,935
Depósitos en garantía	2,898	2,898	2,772
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	39,005
Total de activo a largo plazo	13,782,105	13,640,503	12,750,246
Total de activos	$15,656,222	$15,625,193	$14,665,368
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	589,329	1,621,568	391,093
Cuentas por pagar a proveedores	145,970	75,036	108,712
Otros impuestos y gastos acumulados	200,532	164,557	240,446
Porción circulante de otros pasivos	80,280	0	0
Impuestos a la utilidad por pagar	62,346	38,119	41,472
Instrumentos financieros derivados	0	31,842	562
Beneficios a los empleados	24,995	6,291	36,716
Pasivo por derechos de uso	27,697	31,485	47,087
Total de pasivo circulante	1,131,149	1,968,898	866,088
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios - excluyendo porción circulante	4,768,631	4,861,443	5,544,520
Instrumentos financieros derivados	48,851	147,760	6,997
Ingresos diferidos	16,759	12,370	20,204
Otros pasivos	155,991	388,797	343,176
Beneficios a los empleados	3,416	4,192	4,928
Impuestos a la utilidad diferidos	134,705	120,628	69,490
Pasivo por derechos de uso	449,710	450,214	328,328
Total de pasivo a largo plazo	5,578,063	5,985,404	6,317,643
Total de pasivo	6,709,212	7,954,302	7,183,731
Capital contable:			
Capital social	5,865,393	5,875,122	6,177,258
Utilidades retenidas	1,872,548	759,903	363,558
Otros resultados integrales	(127,485)	(116,115)	(234,448)
Capital contable atribuible a la participación controladora	7,610,456	6,518,910	6,306,369
Participación no controladora	1,336,554	1,151,981	1,175,269
Total de capital contable	8,947,010	7,670,891	7,481,637
Total pasivo y capital contable	$15,656,222	$15,625,193	$14,665,368

Información Financiera No IFRS	2019	2020	2021
EBITDA	982,358	(105,336)	452,254
Gastos por apertura de hoteles	13,207	4,956	3,385
EBITDA Ajustado	995,564	(100,380)	455,639

A continuación, se presenta una breve descripción sobre los principales resultados al 31 de diciembre de 2021.

A nivel cadena, la ocupación del año cerró en 40.3%, con un ADR de $1,025 y un RevPAR de $413, lo que refleja un incremento derivado principalmente de la recuperación económica en el país, así como de la incorporación a la vida diaria de las medidas sanitarias. Como resultado de lo anterior, el ADR registró un incremento de 4.9%, mientras que el RevPAR aumentó en 52.7% año con año.

- Los ingresos totales acumulados a diciembre 2021 alcanzaron $2,273.8 millones, un incremento de 53.4% respecto al mismo periodo de 2020. Lo anterior es resultado del incremento del RevPar así como el incremento de 53.3% en los ingresos por Operación Hotelera.

- El resultado de operación registró una pérdida $49.95 millones durante 2021, derivado de los efectos de las variantes Delta y Ómicron del COVID-19.

- El EBITDA y el EBITDA Ajustado[2] tuvieron utilidades por $452.2 millones y $455.6 millones. A su vez, los márgenes de EBITDA y EBITDA Ajustado fueron de 19.9% y 20.0%, respectivamente.

- La pérdida neta del periodo descendió a $(438.2) millones. A su vez, el margen de utilidad neta fue de -19.3% al cierre de 2021.

- El efectivo disminuyó en 11.5% al cierre de diciembre de 2021, en comparación con el cierre de diciembre de 2020. Lo anterior se debió fundamentalmente al pago de las obligaciones de la empresa.

- La deuda con instituciones financieras neta de intereses disminuyó en 8.4% en comparación con el cierre de diciembre de 2020 y disminuyó a $5,935.6 millones, de los cuales $391.1 millones tienen vencimiento en los próximos doce meses y $174.9 millones están en pesos chilenos. Este decremento se debe principalmente a la amortización de las obligaciones financieras de varios créditos y préstamos de la empresa.

- Al cierre del trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presentó deuda neta de $4,945.7 millones, en comparación con la registrada al cierre del 31 de diciembre de 2020 por $5,364.5 millones.

- En cuanto al Activo Fijo, en el rubro de Propiedad, Planta y Equipo Neto se registró un decremento de 6.5% respecto al cierre del 31 de diciembre de 2020, el cual está directamente ligado a la estrategia de reciclaje de activos que se llevó durante el año.

[2] EBITDA Ajustado calculado como Utilidad de operación consolidada + Depreciación + Gastos por apertura de hoteles

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 2021 registrando un precio de $5.64 pesos por acción, y finalizaron el año registrando un precio de $4.77 pesos por acción presentando una variación negativa de -15.4%. Durante 2021, hubo un aumento de capital mediante la emisión 185,714,285 de nuevas acciones, lo que llevo a tener un total de acciones emitidas de 556,824,285. En total se pagaron 41,217,262 acciones de este aumento de capital por un monto aproximado de $288,520,834.00 (aproximadamente $7.00 mxn por acción). Esto dejó el número de acciones suscritas y pagadas en 408,156,532.

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 posible existencia de elementos, condiciones y factores desfavorables en el contexto económico, político y social a nivel mundial, o bien, la existencia de nuevos elementos de riesgo en los mercados, podrían modificar y afectar significativamente las proyecciones y resultados operativos.

La Sociedad está expuesta a diversos riesgos operativos, de negocios que son característicos de la industria hotelera en general y que la sociedad no logre reestructurar sus pasivos y recalendarizar la deuda.

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;

- La recuperación de los mercados ante la afectación de la pandemia causada por SARS COV2 sigue un futuro incierto.

- 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 aquélla 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

- cambios en las preferencias de los viajeros nacionales de placer

- 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

- Las restricciones de movilidad que se podrían mantener vigentes significan una reducción sustancial de los viajeros de turismo y negocio;

- La modificación en destinos, rutas y territorios que actualmente las aerolíneas llevan a cabo, derivadas de la quiebra o concurso mercantil;

- 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;

- imposibilidad de coordinar esfuerzos entre Iniciativa Privada y Gobierno para enfrentar el proceso de vacunación que necesita principalmente en territorio nacional.

- la aparición de nuevas variantes del virus SARS COV2 que podrían ocasionar incrementos en el número de contagios y hospitalizaciones, lo cual podría reducir el tráfico de viajeros de negocios

- 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, tanto los viajeros de negocios, como los viajeros de placer 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 crecimiento 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 o de terceros, 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 y desgaste del sector 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 pueda verse afectada en caso de que no logre reestructurar sus pasivos y recalendarizar la deuda.

La Sociedad está analizando estructuras financieras que le permitan reestructurar sus pasivos y deudas adquiridas. Durante 2020, se utilizó una línea revolvente que incrementó la posición de deuda y esto obligó a la Sociedad durante 2021, a cerrar un crédito sindicado con 4 bancos por

MXN $3,827,000,000.00 (tres mil ochocientos veintisiete millones de pesos 00/100 M.N.) permitiéndole mejorar el balance. Ante la contracción de la banca y mercados internacionales, la estrategia de la Sociedad pudiera verse afectada o imposibilitada, no logrando reestructurar nuevamente, en un futuro cercano sus pasivos y recalendarizando sus deudas.

Aunado a lo anterior, la Sociedad enfrentaría condiciones desfavorables en cuanto a costos de fondeo, mismos que han venido al alza por el incremento de tasas, representando así, un riesgo en la posición financiera de la Sociedad. No hay garantía de que la Sociedad podrá recalendarizar y reestructurar las deudas y pasivos y mucho menos que podrá negociar condiciones y costos favorables de financiamiento y reestructura.

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

La Sociedad ha implementado una estrategia de crecimiento acelerado de sus operaciones hoteleras en los últimos años. 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, el flujo de efectivo, la disponibilidad de recursos, el resultado operativo 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. Aunado a lo anterior, el sector enfrenta un reto en consolidar y recuperar los ingresos “pre pandémicos” ante un panorama complicado del turismo y movilidad mundial.

La implementación exitosa del plan de crecimiento de la Sociedad requerirá de importantes inversiones en activos, o de inversionistas ajenos al grupo dispuestos a invertir recursos en bienes inmuebles, 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, el flujo de efectivo, el resultado de la operación, 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 consumar una determinada adquisición o un proyecto de desarrollo;

- la capacidad para lograr Índices de Ocupación aceptables tras la conclusión de la construcción;

- la sujeción y dependencia de trámites burocráticos parcialmente detenidos o lentos, derivados del cierre temporal de instituciones públicas;

- el cumplimiento con diversas obligaciones y requisitos legales y reglamentarios a nivel local, incluyendo los ordenamientos y la 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 requerirían 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.

Es posible que Hoteles City Express no logre concretar la adquisición de hoteles que le representarían un crecimiento, o que, aun cuando logre consumar 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 través de inversión propia y de terceros, 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 consumar 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.

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 Prospecto. 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.

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 ha invertido 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 o vender las participaciones minoritarias 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.

La estrategia de negocio de la Sociedad requiere importantes gastos de capital para el mantenimiento, remodelación y operación de la actividad, por lo que no se asegura que la Sociedad pueda cumplir con todas las acciones destinadas a compra de minorías, nuevos hoteles y activos. Por ello, deberá identificar otras fuentes de financiamiento que le permitan analizarlas y posiblemente materializarlas.

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 dónde 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, la pandemia por COVID 19 que han llevado a 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 2021, la deuda total, neta de intereses, de la Sociedad, a través de sus subsidiarias, ascendía a $5,908.4 millones. Aproximadamente $363.9 millones constituía deuda a corto plazo (incluyendo la porción circulante de la deuda a largo plazo y el crédito revolvente), en tanto que $5,544.5 millones era de largo plazo. 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 2021, la Sociedad tenía pasivos financieros que devengaban intereses a tasas variables por un monto total de $5,732.3 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 ha contratado derivados para evitar posibles movimientos en la tasa de interés que resultarían en un mayor pago de intereses a sus acreedores bancarios; entre estos derivados se encuentran *Caps* de tasa de interés, *swaps* de tasas de interés y *seagulls*. Al 31 de diciembre de 2021, alrededor del 71.1% de la deuda de tasa variable se encuentra cubierta con estas coberturas, la tasa de interés promedio para esta deuda es de 9.1%. El valor razonable de estas coberturas es de $4,077.1 millones, cuyo incremento de valor se debe al aumento en las tasas de interés.

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. Hoteles City Express, al ser

una sociedad pública, debe cumplir con todos los ordenamientos, disposiciones, leyes y reglamentos del mercado de valores. 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 iniciativas y 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, servicios públicos, 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 renovación u 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.

Asimismo, 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. Es posible que la legislación estatal contemple la actualización o nuevos permisos y licencias en materia administrativa.

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 clausuras administrativas o 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 seiscientas 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 impuestos 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. La industria ha destinado recursos extraordinarios para cumplir con estándares y normativas de sanitización de espacios y medidas de seguridad ante los contagios por el virus SARS COV2. De modo que se cuenta con una partida adicional a los gastos operativos necesarios.

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 del nuevo coronavirus identificado como 2019-nCoV 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. El 31 de diciembre de 2019 se comunicaron a la Organización Mundial de Salud varios casos de neumonía en Wuhan, República Popular China los cuales fueron identificados eventualmente como un nuevo coronavirus identificado como "2019-nCoV". El 30 de enero de 2020 el Comité de Emergencias del Reglamento Sanitario Internacional de la Organización Mundial de Salud declaró una emergencia de salud internacional por el brote del nuevo coronavirus. México no ha sido la excepción y actualmente las cifras de contagios y defunciones está en constante incremento. Se han implementado medidas sanitarias de prevención a nivel local y federal. Desde el inicio de la epidemia en México, se materializaron cierres temporales a funciones y actividades denominadas "Esenciales" como pueden ser las prohibiciones para viajar, cierres de escuelas y empresas y cancelaciones de eventos. En primera instancia, el Turismo en general no fue considerado parte de estas. Conforme se ha avanzado en el progreso de las medidas, a nivel general, se ha permitido que, los hoteles y centros turísticos operen en capacidades reducidas, con la finalidad de evitar la conglomeración exceso de gente. El brote de otras epidemias similares o la continuación de las mismas en periodos prolongados 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 a desastres naturales y podrían verse afectadas de manera significativa. 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 2021, la Sociedad era coinversionista en 37 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 2021, la Sociedad administraba 34 hoteles propiedad de terceros bajo contratos de administración y 4 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.

Derivado del crecimiento exponencial de años anteriores, la Sociedad enfrentará en los próximos años la renovación de contratos de administración y operación. Aun cuando la Sociedad considera que no existen motivos para que no sean renovados dichos contratos, no se puede asegurar que se harán válidos en ese sentido y continuarán la misma vigencia. La terminación natural de los contratos pudiera afectar el flujo 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.

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. Los 34 hoteles administrados, que representan el 22.4% de su número total de habitaciones; y 4 hoteles bajo contratos de franquicia, representan aproximadamente el 2.6% 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.

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 2021, 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.

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 35% 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, 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. No descartamos que la Sociedad, al usar y contratar nueva tecnología pueda estar expuesta a ataques cibernéticos, violaciones de nuestros sistemas y exposición de información restringida, así como la destrucción de los propios sistemas por causas de eventos de la naturaleza, eventos fortuitos o casos de fuerza mayor.

Los sistemas de la Sociedad son vulnerables a 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.

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 adquiera 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. Asimismo, 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 reconvenciones 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 y Europa, 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 y Europa 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. . La vigencia de protección de las marcas registradas previamente pudiere vencer y la renovación de la misma podría otorgarse o no, dependiendo de la entidad que lo autorice y el país en donde se realice el trámite, por lo que Hoteles City Express no puede garantizar la renovación absoluta de la totalidad de marcas de las que es titular.

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.

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 adquiera 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.

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

Aunque a la fecha de este Prospecto, 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.

Derivado que estamos organizados en México y principalmente la mayoría de nuestros activos se encuentran en territorio nacional, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, sociales reglamentarios y en general, legales.

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, fluctuaciones en el crecimiento económico, influencia gubernamental sobre la economía local, 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 2021 y la disponibilidad de fuentes de financiamiento ha disminuido, diversos factores macroeconómicos tales como la negociación y aprobación del tratado de libre comercio entre México, los Estados Unidos de América y Canadá conocido como “T-MEC”, han 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 celebraron elecciones en México en las cuales el partido político Movimiento de Regeneración Nacional ("MORENA") ganó la presidencia y la coalición denominada "Juntos Haremos Historia" conformada por MORENA, Partido del Trabajo y Partido Encuentro Social obtuvieron una mayoría absoluta en la Cámara de Diputados y la Cámara de Senadores del Congreso de la Unión de México y en 17 de los 32 congresos locales, reduciendo al resto de los partidos políticos a una minoría marginal. El 1 de diciembre de 2018 el Lic. Andrés Manuel López Obrador del partido político MORENA tomó protesta como nuevo presidente de México. El nuevo presidente de México ha implementado y podría seguir implementando cambios significativos a las políticas públicas, lo cual podría 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 está destinando un porcentaje elevado a obras características de su gobierno, como Refinería Dos Bocas y el Tren Maya. Asimismo, se ha visto una clara oposición por parte del Gobierno Federal a la entrada y uso de energías renovables, coartando así el desarrollo sustentable del País. 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, Zacatecas, Lázaro Cárdenas, 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.

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 convenios 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.

La situación en otros países puede influir directamente en las decisiones nacionales cuyo efecto será determinante para la evaluar las reacciones de inversionistas extranjeros para invertir en el País.

Desde marzo del 2021, los ejercicios militares rusos en Crimea, así como la alta movilización de tropas militares a las fronteras rusas con Ucrania despertaron la preocupación internacional de una posible invasión por parte de Rusia en territorio ucraniano. Las tensiones comenzaron desde que las posibilidades de que Ucrania se volviera miembro de la OTAN incrementaron, lo que los dirigentes rusos calificaron de amenaza debido a que la organización podía introducir armas al país y que los países y asociaciones occidentales no tengan mayor expansión hacia el este. La preocupación por la posible invasión ha causado inestabilidad y volatilidad en los mercados puesto que en caso de que se materializara la invasión, se buscaría sacar toda posible inversión del mercado y las repercusiones económicas hacia Rusia impactarían a las economías europeas. Aunado a esto, un posible conflicto internacional podría causar un efecto negativo en el turismo puesto que las tensiones intercontinentales podrían incrementar el número de regulaciones fronterizas.

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 renegoció y se firmó hace dos años. 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.

Estados Unidos ha nombrado a su Presidente No. 46, Joseph R. Biden Jr**.** luego de un histórico índice de votación en dicho país. Las decisiones económicas y sociales que implemente podrán repercutir negativamente a políticas en México y a la relación bilateral mantenida. No podemos asegurar que las condiciones en otros países no puedan afectar negativamente nuestro negocio y la condición financiera de la Sociedad.

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 2019, el tipo de cambio observó un comportamiento caracterizado por marcada volatilidad producto de la tensión política entre México, Estados Unidos de América y Canadá para poder llegar a un acuerdo a finales del mismo año en el T-MEC, así como condiciones macroeconómicas de incertidumbre producidas por las elecciones en Estados de 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.

Las Agencias Calificadoras han advertido disminución en la calidad crediticia de México.

La Agencia Calificadora Fitch ratificó el grado de inversión de México en BBB-. Derivado del manejo de la salud pública y el desgaste económico mostrado durante la pandemia causada por el virus COVID-19.

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 adquiera 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 adquiera 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) ESTRATEGIA COVID-19

Desde el primer trimestre del año 2020 y como consecuencia de la pandemia del COVID-19, durante todo 2020 y 2021, en Hoteles City Express se han llevado a cabo una serie de procesos de seguimiento y medidas tomadas como respuesta a la crisis sanitaria con el fin de salvaguardar la integridad de sus huéspedes y colaboradores bajo los más estrictos estándares de limpieza e higiene, así como la situación financiera de la Compañía. Como respuesta a ello, la Sociedad adecuó sus estándares para estar en sintonía con la nueva normalidad y así poder brindar espacios seguros, siendo la primera cadena de hoteles en el mundo en certificarse como Safehotels CovidClean.

Dicha certificación respalda la confianza y excelencia de los protocolos de bioseguridad implementados en cada una de las propiedades que opera la Sociedad, los cuales son respaldados por un manual con el cual la industria utilizó como seguimiento a los procesos y medidas de sanidad y seguridad. Lo anterior, siempre con estricto apego a las normas y recomendaciones de las autoridades sanitarias federales e internacionales.

Safehotels CovidClean evalúa los procedimientos clave de higiene, limpieza, distanciamiento social, recursos en sitio, capacitación y sensibilización, entre otros aspectos que los hoteles deben controlar para dar servicio en la “nueva normalidad” para garantizar la seguridad de huéspedes y colaboradores. En este ámbito, la Compañía logró modificar su base de gasto y a pesar de haber tenido un incremento en el costo por insumos relacionado a limpieza e higiene (incrementando en $9 pesos por reservación), se logró mitigar el impacto a través de la reducción en costos por desayuno, el cual a partir de la pandemia se modificó a través de un *grab and go*.

Las recomendaciones y requisitos están cimentados en las directrices de los Centros para el Control de Enfermedades (CDC) y la Organización Mundial de la Salud (OMS). Para certificarse, la Sociedad cumplió con los 116 requisitos estándar individuales, de los cuales, 56 son obligatorios y

deben estar 100% establecidos. Para lograrlo, se desarrollaron protocolos de bioseguridad y sana convivencia que se enfocan en la prevención, la limpieza y la desinfección, cumpliendo con los estándares internacionales, además de los protocolos establecidos por la Secretaría de Salud del Gobierno de México para la industria hotelera

Es importante mencionar que la Sociedad obtuvo las dispensas correspondientes para el incumplimiento de covenants financieros hasta el 4T22 lo cual refleja la sólida relación que ha construido a lo largo del tiempo con las instituciones financieras y reitera la confianza que éstas tienen en Hoteles City Express.

Al día de hoy la flexibilidad del modelo de negocio, el dinamismo de la recuperación del sector turismo de negocios y el plan de acción llevado a cabo, han permitido a la Sociedad operar en niveles de ocupaciones por encima del promedio reportado a nivel plaza en diversas ubicaciones en las que opera y en niveles por encima de su punto de equilibrio, el cual se mantiene en niveles de alrededor del 30% a nivel hotel.

Finalmente, Con respecto a nuestros planes de expansión, continuamos cautelosos ante el desempeño económico de los próximos meses. Sin embargo, derivado de las condiciones actuales continuaremos enfocando nuestro crecimiento en contratos de administración y franquicia. También, continuamos evaluando y avanzando con las actividades de promoción y los respectivos procesos de reciclaje de terrenos y/o activos como alternativa adicional de capital para la Compañía.

El proceso de reciclaje de terrenos y/o activos hace referencia a la comercialización de ciertos activos operativos y/o no operativos anteriormente mencionados con el fin de generar mayor liquidez para la compañía.

1.E) 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.F) 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.G) 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.

Durante el año, la Sociedad comenzó un proceso de aumento de capital accionario por un monto de hasta $1,300,000,000.00 con la emisión de hasta 185,714,285 acciones ordinarias, comunes, nominativas, con pleno derecho a voto, serie única y sin expresión de valor nominal. El monto autorizado del capital social de la Sociedad aumentó a $7,194,496,942.00. En total se pagaron 41,217,262 acciones de este aumento de capital por un monto aproximado de $288,520,834.00 (aproximadamente $7.00 mxn por acción). Esto dejó el número de acciones suscritas y pagadas en 403,379,325.

Se espera que durante el año 2022 se realice y concluya la segunda etapa del aumento de capital.

1.H) 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:

Héctor Vázquez Montoya
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 8050 ext. 1801
Correo electrónico: hvazquez@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 (ex 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, Alcaldía 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. Aunado en esto, la Sociedad concluyó con una primera ronda de inversión durante el año 2021 con la captación de alrededor de $288,520,834.00 (aproximadamente $7.00 mxn por acción) representados por 41,217,262 acciones. . Se tiene contemplado realizar una segunda emisión de acciones durante el año 2022, la cual concluiría antes del fin de año.

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 y operación necesarios para obtener el certificado LEED. En 2010, el segundo hotel de la cadena, 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 adherirse 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.

Actualmente, la Compañía cuenta con “Impacto City”, la plataforma que contempla los tres pilares de la estrategia sostenible, reiterando su compromiso de conservación del medio ambiente, generación de valor económico y contribución al bienestar social, a través de diferentes programas e iniciativas como el voluntariado de limpieza de áreas naturales en cada una de las comunidades en donde opera, la medición de la huella de carbono para su neutralización, programas de fomento a la innovación y emprendimiento así como políticas de inclusión laboral.

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró el brote del virus SARS-CoV-2 como pandemia, la cual causa la enfermedad COVID-19 El 30 de marzo de 2020 el gobierno mexicano declaró como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor a la epidemia de la enfermedad COVID-19 y el 31 de marzo de 2020 estableció, como acción extraordinaria, la suspensión inmediata de las actividades no esenciales, del 30 de marzo de 2020 al 30 de abril de 2020, afectando en México a los sectores público, social y privado y generando un impacto significativo en las cadenas de producción y suministro de bienes en el país. En el caso de la Compañía, esto representó desarrollar ciertas acciones como lo fueron, entre otras, mantener una estrecha colaboración con las autoridades locales, estatales y federales, para mantener bien informados a los huéspedes y colaboradores sobre todo lo relacionado al COVID-19, capacitación constante al personal sobre los protocolos de salud y seguridad implementados y la flexibilidad en

las políticas de reservaciones para los huéspedes en caso de requerir algún cambio o cancelación, así como la obtención de una línea de crédito revolvente con el objetivo de garantizar liquidez durante la fase más restrictiva de la emergencia.

Sin embargo, a partir de los últimos 3 meses del año 2021, la sociedad comenzó a mostrar una recuperación en sus indicadores hoteleros posteriores a los efectos adversos derivados de la pandemia del COVID-19, aproximándose a niveles pre-pandemia en algunos de los indicadores hoteleros y financieros del año 2019. Para mayor referencia favor de consultar el Reporte del cuarto trimestre del 2021 disponible en nuestra página de internet. A pesar del entorno adverso, la compañía logró ser la primera cadena a nivel mundial en certificarse bajo Safehotels Covid Clean. Certificación independiente basada en las directrices de la Organización Mundial de la Salud que respaldan la confianza y excelencia de los protocolos de bioseguridad implementados en cada una de las propiedades. Esto permite posicionar a Hoteles City Express como la primera cadena hotelera a nivel mundial en recibir esta distinción, además de obtener el sello de certificación SafeTravels, otorgada por el Consejo Mundial de Viajes y Turismo (WTTC por sus siglas en inglés).

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 o 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.

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 estos 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 2016 y 2020, ascendió aproximadamente a $980,000 M.N. En cuanto al costo promedio total de desarrollo por habitación del portafolio completo de marcas, durante el periodo comprendido entre 2016 y 2021, éste presentó un nivel aproximado de $1.0 millones de pesos.

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.

Las remodelaciones se realizan en promedio cada 10 años. La determinación de los hoteles candidatos para ser remodelados se realizan anualmente y se analizan los hoteles de acuerdo con: edad del hotel, flujo de efectivo de la compañía inmobiliaria dueña del hotel nivel de ocupación acumulada, gastos totales de capital y mantenimiento ejercidos, así como el estándar de marca que tiene cada propiedad. Después de seleccionar los hoteles candidatos a remodelación de cada año, se realizan visitas a cada propiedad por parte del Comité de

Remodelaciones, el cual está conformado por: Finanzas, Mantenimiento, Desarrollo, Operaciones, Sistemas y Calidad y Servicio. En los recorridos a las propiedades se realizan levantamientos generales de todos los detalles que necesitan ser corregidos o modificados en el hotel. Posteriormente el gerente del hotel y el equipo de Mantenimiento realizan levantamientos de todas las habitaciones para poder determinar el alcance total de la remodelación y generar el presupuesto total. Con base en el presupuesto de remodelación se realizan análisis financieros de cada propiedad con proyecciones con y sin remodelación, que permiten determinar el crecimiento incremental de los resultados operativos y del rendimiento de la propiedad. Derivado de la mejora en la experiencia del huésped por la remodelación de las propiedades, se logran incrementos importantes de tarifa en cada hotel remodelado, logrando mejorar la rentabilidad de las propiedades, particularmente el ROIC.

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. El número máximo de hoteles desarrollados en un año a lo largo de su historia es 17. Sin embargo, dadas las condiciones de mercado la Sociedad ha enfocado su crecimiento a través de contratos de administración y franquicia. Es importante mencionar que la Sociedad redujo su ritmo de crecimiento desde el año 2020 derivado de los efectos adversos que trajo consigo la contingencia sanitaria, sin embargo, Hoteles City Express estima que continuara con su plan de desarrollo continuo una vez logrado el apalancamiento Objetivo medido como 3.5x Deuda Neta sobre EBITDA.

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 hotel internacional 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.

Se encuentran en construcción tres hoteles en México, cuya apertura aún está por definir. Las ubicaciones son en los estados de Nuevo León, Jalisco y Yucatán; los hoteles serán de las marcas City Express y City Express Plus. Asimismo, se tienen contempladas aperturas de más hoteles en más estados del país, pero su desarrollo fue diferido para un mayor análisis de la construcción del proyecto.

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 2021, la Sociedad tenía celebrados más de 10,000 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 Sams Club, Six Flags, Si Vale 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 25% 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. Además, la Sociedad cuenta con una estructura matricial plana, en donde busca empoderar al personal para agilizar los procesos y tomas de decisiones. Típicamente, este proceso se lleva a través de un modelo de pirámide invertida, en donde el personal más importante es quien

está en contacto continuo con el huésped y los altos directivos sirven como soporte. En el siguiente gráfico se describe el proceso con el cual opera la Sociedad:

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 6% de sus reservaciones en 2021 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. Al año 2021, la Sociedad observó que alrededor del 11.6% de sus operaciones dependieron del turismo de placer. Este porcentaje de tipo de viaje demuestra que el giro de negocios de la Sociedad 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.

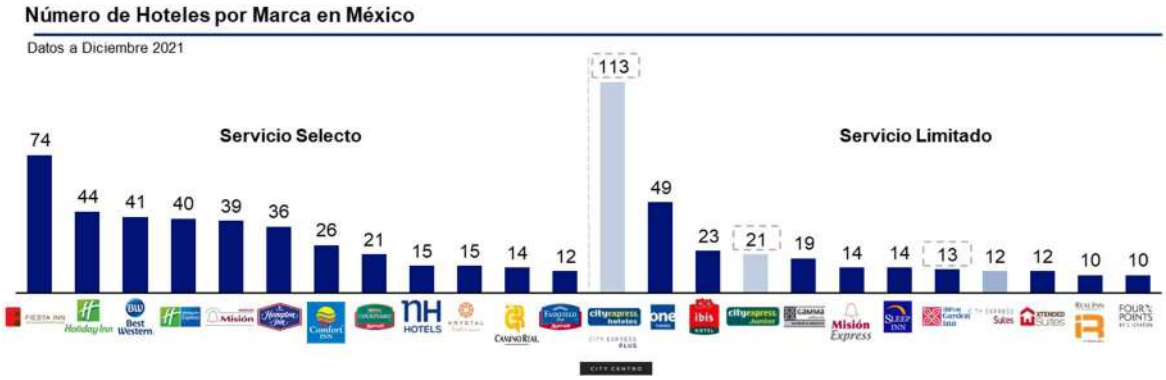
Competencia

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 2021, la compañía, basada en información pública obtenida directamente de los sitios web de sus competidores, estimaba que Four Points (Sheraton) tenía 10 hoteles en operación; Garden Inn (Hilton) 13 hoteles; Gamma (Fiesta Inn) 19 hoteles; Misión Express 14 hoteles; Real Inn (Grupo Real Turismo) 10 hoteles; Ibis (Accor) 23 hoteles; y One (Posadas) 49.

La siguiente gráfica muestra los hoteles pertenecientes a ciertas marcas que competían con la Sociedad al último reporte del año de cada uno de los competidores.



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.

Asimismo, 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 2021, la Sociedad tenía en operación 152 hoteles con un total de 17,331 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 2021, la Sociedad tenía 4 hoteles otorgados en franquicia.

Salvo por los 4 hoteles otorgados en franquicia, las administraciones 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 con el esquema de propiedad y su marca, al 31 de diciembre de 2021.

Inventario	Habitaciones	Hoteles
Hoteles Propios	**7,276**	**62**
City Express	4,038	34
City Centro	70	1
City Express Plus	2,194	16
City Express Junior	708	6
City Express Suites	266	5
Hoteles Coinvertidos	**4,464**	**38**
City Express	2,454	20
City Centro	103	1
City Express Plus	941	7
City Express Junior	736	6
City Express Suites	230	4
Hoteles Arrendados	**1,452**	**14**
City Express	709	6
City Centro	44	1
City Express Plus	144	1
City Express Junior	529	5
City Express Suites	26	1
Hoteles en Franquicia y Administración	**3,744**	**34**
City Express	3,051	27
City Centro	0	0
City Express Plus	0	0
City Express Junior	494	5
City Express Suites	199	2
Hoteles Únicamente en Franquicia	**395**	**4**
City Express	184	2
City Centro	0	0
City Express Plus	211	2
City Express Junior	0	0
City Express Suites	0	0
Total	**17,331**	**152**

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 2021 incluyendo, marca, plaza, tipo de propiedad, fecha de apertura y número de cuartos.

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Fecha de 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	Dec-03	120	Guanajuato
	2003				586	
6	Anzures	City Express Suites	Arrendado	Apr-04	26	Ciudad de México
7	Puebla	City Express	Propio	May-04	124	Puebla
8	Nuevo Laredo	City Express	Administrado	Aug-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	Propio	Feb-05	104	Tamaulipas
12	Cancun	City Express	Arrendado	Mar-05	128	Quintana Roo
13	Tuxtla Gutiérrez	City Express	Franquicia	Dec-05	124	Chiapas
14	Querétaro	City Express Suites	Propio	Dec-05	45	Querétaro
	2005				1,462	
15	Chihuahua	City Express	Coinversión	Mar-06	104	Chihuahua
16	Guadalajara	City Express Plus	Propio	Jul-06	145	Jalisco
17	Tampico	City Express	Coinversión	Nov-06	124	Tamaulipas
18	Mexicali	City Express	Propio	Dec-06	117	Baja California
19	Toluca	City Express	Propio	Dec-06	141	Estado de México
	2006				2,093	
20	EBC Reforma	City Express	Propio	Jan-07	70	Ciudad de México
21	Hermosillo	City Express	Coinversión	Apr-07	120	Sonora
22	Celaya	City Express	Arrendado	May-07	104	Guanajuato
23	Insurgentes Sur	City Express Plus	Propio	Jul-07	159	Ciudad de México
24	Tepozotlán	City Express	Arrendado	Dec-07	109	Estado de México
	2007				2,655	
25	Toluca	City Express Junior	Arrendado	Feb-08	106	Estado de México
26	Mazatlán	City Express	Administrado	Jun-08	110	Sinaloa
27	Morelia	City Express	Franquicia	Jul-08	60	Michoacán
28	Lázaro Cárdenas	City Express	Propio	Nov-08	119	Michoacán
29	Puebla Angelópolis	City Express	Coinversión	Nov-08	118	Puebla
30	Tijuana Río	City Express	Administrado	Dec-08	131	Baja California
31	Silao	City Express	Propio	Dec-08	121	Guanajuato
32	Toluca	City Express Suites	Propio	Dec-08	91	Estado de México
33	Monterrey Aeropuerto	City Express	Propio	Dec-08	166	Nuevo León
	2008				3,677	
34	El Angel	City Express Plus	Propio	Jan-09	137	Ciudad de México
35	Mexicali	City Express Junior	Propio	Feb-09	104	Baja California
36	Tula	City Express	Administrado	Mar-09	103	Hidalgo
37	Los Mochis	City Express	Propio	Jun-09	124	Sinaloa
38	Zacatecas	City Express	Administrado	Jun-09	109	Zacatecas
39	Tijuana Otay	City Express Junior	Coinversión	Jun-09	134	Baja California
40	Veracruz	City Express	Arrendado	Sep-09	124	Veracruz
41	Saltillo Sur	City Express	Propio	Dec-09	107	Coahuila
42	Cancun	City Express Junior	Arrendado	Nov-09	106	Quintana Roo
	2009				4,725	
43	Tlaquepaque	City Express Junior	Arrendado	Feb-10	107	Jalisco
44	Ciudad Juárez	City Express Junior	Propio	Mar-10	128	Chihuahua
45	Nogales	City Express	Propio	Nov-10	109	Sonora
46	San Luis Univ.	City Express	Coinversión	Dec-10	109	San Luis Potosí
	2010				5,178	

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Fecha de apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
47	Minatitlán	City Express	Coinversión	Mar-11	109	Veracruz
48	Mérida	City Express	Coinversión	Apr-11	124	Yucatán
49	Torreón	City Express	Administrado	May-11	115	Coahuila
50	Culiacan	City Express	Coinversión	Jun-11	133	Sinaloa
51	Veracruz	City Express Junior	Arrendado	Jul-11	104	Veracruz
52	Aguascalientes	City Express	Propio	Aug-11	123	Aguascalientes
53	Playa del Carmen	City Express	Coinversión	Sep-11	135	Quintana Roo
54	Puebla Autopista	City Express	Coinversión	Oct-11	108	Puebla
55	Tuxtla Gutierrez	City Express Junior	Arrendado	Oct-11	106	Chiapas
56	Manzanillo	City Express	Propio	Nov-11	116	Colima
57	Ciudad del Carmen	City Express	Coinversión	Dec-11	129	Campeche
	2011				6,480	
58	Ciudad Obregon	City Express	Propio	Jan-12	120	Sonora
59	Campeche	City Express	Propio	Apr-12	110	Campeche
60	San Luis Potosi	City Express Suites	Administrado	Jul-12	120	San Luis Potosí
61	Villahermosa	City Express	Propio	Jul-12	155	Tabasco
62	Queretaro Jurica	City Express	Coinversión	Sep-12	135	Querétaro
63	Durango	City Express	Coinversión	Oct-12	120	Durango
64	San José	City Express	Propio	Nov-12	134	Costa Rica
65	Xalapa	City Express	Administrado	Dec-12	126	Veracruz
66	Tijuana Insurgentes	City Express	Propio	Dec-12	127	Baja California
	2012				7,627	
67	Chetumal	City Express	Arrendado	Mar-13	109	Quintana Roo
68	Santa fe	City Express Plus	Coinversión	Jun-13	159	Ciudad de México
69	Santa fe	City Express Suites	Coinversión	Aug-13	39	Ciudad de México
70	Oaxaca	City Express	Administrado	Oct-13	103	Oaxaca
71	Salina Cruz	City Express	Administrado	Oct-13	116	Oaxaca
72	Patio Universidad	City Express Plus	Propio	Dec-13	124	Ciudad de México
73	La Paz	City Express	Propio	Dec-13	124	Baja California Sur
74	Puebla Autopista	City Express Junior	Coinversión	Dec-13	113	Puebla
75	Cali	City Express Plus	Propio	Dec-13	127	Colombia
76	Cananea	City Express	Coinversión	Dec-13	98	Sonora
77	Irapuato Norte	City Express	Coinversión	Dec-13	122	Guanajuato
	2013				8,861	
78	Cd. Del Carmen Isla de Tris	City Express Junior	Administrado	Feb-14	109	Campeche
79	Cd. Del Carmen Aeropuerto	City Express Junior	Coinversión	Feb-14	124	Campeche
80	Tehuacan Puebla	City Express	Administrado	Mar-14	108	Puebla
81	Dos Bocas Tabasco	City Express	Coinversión	May-14	108	Tabasco
82	Monterrey Norte	City Express	Administrado	Aug-14	115	Nuevo León
83	Plaza Central	City Express	Arrendado	Sep-14	135	Ciudad de México
84	Puebla Autopista	City Express Suites	Coinversión	Sep-14	72	Puebla
85	Apizaco	City Express	Administrado	Sep-14	104	Tlaxcala
86	Cd Victoria	City Express	Administrado	Oct-14	108	Tamaulipas
87	Satélite	City Express Plus	Franquicia	Oct-14	89	Ciudad de México
88	Monterrey Nuevo Sur	City Express Plus	Propio	Dec-14	138	Nuevo León
89	Matamoros	City Express	Propio	Dec-14	113	Tamaulipas
90	Salamanca	City Express	Propio	Dec-14	113	Guanajuato
91	Villahermosa	City Express Junior	Propio	Dec-14	136	Tabasco
	2014				10,433	
92	Los Cabos	City Express Plus	Propio	Apr-15	135	Baja California Sur
93	Los Cabos	City Express Suites	Propio	Apr-15	28	Baja California Sur
94	Tuxpan	City Express	Administrado	Jul-15	108	Veracruz
95	Guadalajara Palomar	City Express Plus	Propio	Jul-15	113	Jalisco
96	Guadalajara Aeropuerto	City Express	Administrado	Nov-15	118	Jalisco
97	Piedras Negras	City Express	Propio	Dec-15	113	Coahuila
98	Periférico Sur Tlalpan	City Express Plus	Propio	Dec-15	137	Ciudad de México
99	Monterrey San Jerónimo	City Express Plus	Propio	Dec-15	149	Nuevo León
100	Playa del Carmen	City Express Suites	Coinversión	Dec-15	56	Quintana Roo
101	Silao	City Express Suites	Propio	Dec-15	58	Guanajuato
	2015				11,448	

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Fecha de apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
102	Aguascalientes Centro	City Express Junior	Administrado	Apr-16	66	Aguascalientes
103	CD MX Aeropuerto	City Express	Administrado	Apr-16	98	Ciudad de México
104	San Luis Potosí Centro	City Express Junior	Propio	Apr-16	128	San Luis Potosí
105	CDMX Alameda	City Express	Administrado	Jul-16	112	Ciudad de México
106	Reynosa Aeropuerto	City Express	Propio	Jul-16	113	Tamaulipas
107	Tijuana	City Express Suites	Administrado	Jul-16	79	Baja California
108	Santiago Aeropuerto	City Express	Coinversión	Aug-16	142	Santiago, Chile
109	Toluca Zona Industrial	City Express Junior	Administrado	Sep-16	92	Estado de México
110	Rosarito	City Express	Propio	Sep-16	113	Baja California
111	Mundo E	City Express Plus	Arrendado	Dec-16	144	Estado de México
112	Bogotá Aeropuerto	City Express Plus	Propio	Dec-16	120	Bogotá, Colombia
113	Bogotá Aeropuerto	City Express Junior	Propio	Dec-16	116	Bogotá, Colombia
114	CDMX La Raza	City Express	Propio	Dec-16	127	Ciudad de México
115	Mérida Altabrisa	City Express Junior	Coinversión	Dec-16	106	Yucatán
116	Querétaro Torre II	City Express Suites	Propio	Dec-16	44	Querétaro
117	CDMX	City Centro	Arrendado	Dec-16	44	Ciudad de México
	2016				13,092	
118	Celaya Galerías	City Express	Administrado	Jan-17	127	Guanajuato
119	San Luis Potosí Zona Industrial	City Express Junior	Administrado	May-17	122	San Luis Potosí
120	Puebla Angelópolis	City express junior	Coinversión	Jul-17	122	Puebla
121	Altamira	City Express	Coinversión	Jul-17	127	Tamaulipas
	Mérida (Ampliación)	City Express	Coinversión	Jul-17	42	Yucatán
122	Puerto Vallarta	City Express Plus	Propio	Jul-17	126	Jalisco
123	Medellín	City Express Plus	Propio	Sep-17	141	Medellín, Colombia
124	Tuxtepec	City express junior	Administrado	Sep-17	105	Oaxaca
125	Tijuana Otay	City express	Coinversión	Dec-17	120	Baja California
126	León Centro de Convenciones	City express junior	Coinversión	Dec-17	137	Guanajuato
127	Monterrey Lindavista	City express	Administrado	Dec-17	130	Nuevo León
128	Oaxaca	City Centro	Coinversión	Dec-17	103	Oaxaca
129	León Centro de Convenciones	City Express Plus	Coinversión	Dec-17	132	Guanajuato
	2017				14,626	
130	Tepic	City Express	Administrado	Jan-18	125	Nayarit
131	Comitán	City Express	Administrado	Apr-18	105	Chiapas
132	Gustavo Baz	City Express	Administrado	Jun-18	125	Ciudad de México
133	Cancun Aeropuerto	City Express Plus	Coinversión	Oct-18	120	Quintana Roo
134	Cancun Aeropuerto	City Express Suites	Coinversión	Oct-18	63	Quintana Roo
135	Interlomas	City Express Plus	Propio	Nov-18	141	Estado de México
136	Tampico	City Express Plus	Coinversión	Nov-18	122	Tamaulipas
137	CDMX Sullivan	City Express Junior	Propio	Dec-18	96	CDMX
138	Mérida	City Express Plus	Coinversión	Dec-18	135	Yucatán
139	Ensenada	City express	Coinversión	Dec-18	127	Baja California
140	Ensenada	City Express Plus	Coinversión	Dec-18	134	Baja California
141	Tijuana	City Express Plus	Propio	Dec-18	156	Baja California
	2018				16,075	
142	CDMX Tlalpan	City Express	Administrado	Feb-19	96	CDMX
143	Tapachula	City Express	Propio	Mar-19	117	Chiapas
144	CDMX La Villa	City Express	Administrado	Apr-19	106	CDMX
145	Chihuahua	City Express Plus	Franquicia	Apr-19	122	Chihuahua
146	San Luis Potosí	City Centro	Propio	Nov-19	70	San Luis Potosí
	2019				16,586	
147	Ce Guaymas	City Express	Propio	Jan-20	114	Sonora
148	Mexicali	City Express Plus	Propio	Feb-20	146	Baja California
149	Hermosillo Expo	City Express	Administrado	Aug-20	124	Sonora
150	Caborca	City Express	Administrado	Dec-20	101	Sonora
	2020				17,071	
151	San Luis Potosí	City Express Plus	Coinversión	May-21	139	San Luis Potosí
152	Lagos de Moreno	City Express	Administrado	Jul-21	121	Jalisco
	2021				17,331	

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, gas, el uso de papel reciclado, el ahorro en la producción de residuos sólidos y la mitigación de la huella de carbono 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, Volaris y Avianca-Taca, a través de las cuales los huéspedes pueden reservar simultáneamente sus vuelos y sus noches de hotel. Adicional a lo anterior, más del 90% de las reservaciones de la cadena son realizadas a través de canales propios, lo cual reduce los pagos de “fees” a terceros e incrementa la rentabilidad de la compañía.

Al cierre de 2021, la Sociedad tenía celebrados más de 10,000 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 $1,750 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^2 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 $950 a $2,900 M.N. Típicamente, cada hotel *City Express Plus* tiene entre 70 y 150 habitaciones y una superficie promedio de 25 m^2 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^2, a una ADR ligeramente más alta que la de los hoteles *City Express*, que se ubica entre $950 M.N. y $2,400 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 $550 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^2. 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^2. Cada hotel City Centro tiene entre 35 y 80 habitaciones y cuenta con un ADR de entre $1,600 M.N. y $3,000 M.N.

Contratos con Terceros

- La Sociedad inició su expansión internacional 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 2021, 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.

El valor de las marcas de La Sociedad, no se encuentran registradas en el balance general de los estados financieros. Este activo intangible ha sido desarrollado desde el inicio de Hoteles City Express a partir de el gasto en publicidad y mercadotecnia y el alcance que ha tenido la distribución de cuartos en los mercados donde opera.

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 18 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
2019	2,257	1,505	3,762
2020	1,959	1,151	3,110
2021	2,147	1,261	3,408

Aproximadamente el 35% 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 Social

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, construcción y operación 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. Asimismo, la Sociedad opera bajo estándares de Turismo Responsable – Biosphere en 80 propiedades, un programa co-patrocinado por la UNESCO y el Instituto de Turismo Responsable.

En su compromiso constante en materia sostenible, la Sociedad reporta sus acciones en el cuestionario de divulgación global CDP *Carbon Disclosure Proyect* (CDP, por sus siglas en inglés) – Cambio Climático, considerándose como una Sociedad que ya se encuentra tomando acciones coordinadas en beneficio del cambio climático. Además, enfoca sus esfuerzos en diversos análisis para conocer y gestionar los riesgos ambientales que impactan en su operación.

En lo que respecta al bienestar social, la Sociedad participa en la creación del primer glosario turístico en Lengua de Señas Mexicana, a través del Programa de Inclusión Laboral *City Incluye*, certificación

interna obtenida en el 41% de sus hoteles y que acredita que el hotel tiene las características y conocimientos para contratar a personas con discapacidad auditiva, promoviendo así un ambiente laboral de igualdad de oportunidades.

También, durante el 2021 la Sociedad continuó aplicando un Protocolo de Bioseguridad y sana convivencia, con el objetivo de ofrecer espacios seguros y confiables que garanticen el bienestar de nuestros huéspedes, colaboradores y comunidades donde se tiene presencia.

La sociedad se encuentra en un proceso constante de innovación sostenible, con el objetivo de conservar el entorno e incorporar acciones en beneficio de la sociedad y de las localidades donde tiene presencia. Para mayor información, favor de consultar el Informe de Sostenibilidad y Responsabilidad Social de Hoteles City Express disponible en la página https://www.cityexpress.com/inversionistas/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, hoteles de servicio económico y Budget:

- 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 económico 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 $650 M.N. y $1,750 M.N. dependiendo de la ubicación.

- Los hoteles de servicio budget tienden a ofrecer habitaciones pequeñas con el equipamiento estrictamente necesario para el viajero de negocios en posiciones operativas, comerciales o administrativas de. El ADR de los hoteles de servicio limitado en México fluctúa entre $550 M.N. y $1,100 M.N. dependiendo de la ubicación

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad considera ser la tercera cadena hotelera más grande de México en términos del número total de hoteles y habitaciones, ubicándose únicamente por detrás de Grupo Posadas e 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 desdobla 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 2021, la Sociedad abrió 152 nuevos hoteles (146 en México), mismos que representaron una tasa de crecimiento anual compuesto aproximadamente del 19.7% y el 20.7% 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 de 2020 México contaba con 24,692 hoteles y aproximadamente 853,826 habitaciones. Durante el período comprendido de 2003 a 2020, el número de hoteles y habitaciones en México creció a una tasa anual compuesta del 4.08% y el 3.24%, respectivamente, superando el ritmo de crecimiento del PIB nacional, que creció a una tasa anual compuesta del 2.3% en términos reales durante el mismo periodo.

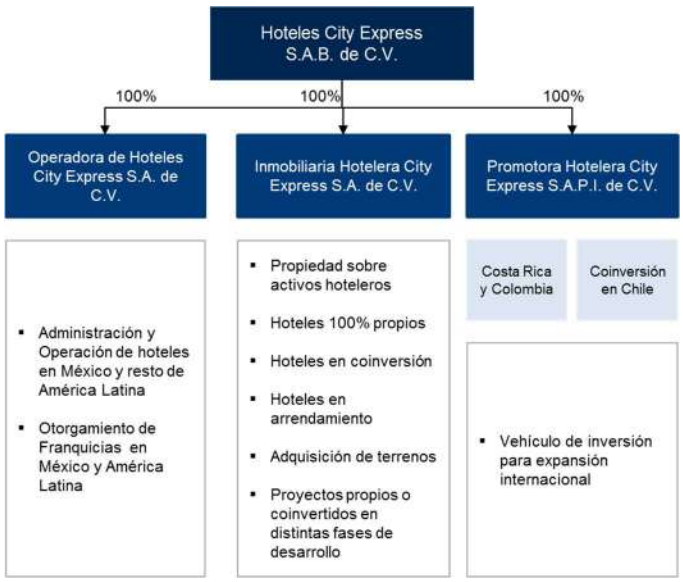
Durante el período comprendido de 2003 a 2021, la Sociedad abrió en promedio un nuevo hotel aproximadamente cada 6.4 semanas. Sin embargo, durante el periodo comprendido entre 2010 y 2021 la Sociedad abrió en promedio un hotel aproximadamente cada 5.4 semanas.

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. De acuerdo con la última información publicada por SECTUR en 2020, los cuartos disponibles de hoteles entre 1 y 4 estrellas representaban cerca del 57% 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. Así mismo, la Sociedad considera que existen oportunidades de consolidación de la industria dada la fragmentación del mercado en el que opera.

ix) Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2021, 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 385 personas aproximadamente que trabajan en la administración central.

El siguiente cuadro muestra las principales subsidiarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021:



- ***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 148 hoteles y supervisan 4 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 62 hoteles propios, 38 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 2021, la Sociedad contó con activos fijos hoteleros de alrededor de $12,048.3 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 $611.7 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 1.5% 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 en efectivo disponible y depósitos a la vista. Los equivalentes de efectivo se conservan para cumplir con compromisos en efectivo a corto plazo más que para fines de inversión u otros fines, al 31 de diciembre de 2021, la posición de efectivo y equivalentes en efecto de la Sociedad fue de $989.9 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 2021, los impuestos por recuperar ascendieron a $372.5 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 408,156,532 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción. Excluyendo las destinadas al fondo de recompra el número de acciones al 31 de diciembre de 2021 es de 403,379,325.

Al 31 de diciembre de 2021, 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.
- Durante 2018, se registraron 2,102,144 acciones en el fondo de recompra, dejando el número de acciones en 369,007,856.
- Durante 2019, se registraron 1,996,926 acciones adicionales en el fondo de recompra, llevando las acciones a un total de 367,010,930.
- Durante el 2020 se utilizó el fondo de recompra para adquirir 71,660 acciones, dejando el número de acciones en 366,939,270.

- Durante 2021, hubo un aumento de capital mediante la emisión 185,714,285 de nuevas acciones, lo que llevo a tener un total de acciones emitidas de 556,824,285. En total se pagaron 41,217,262 acciones de este aumento de capital por un monto aproximado de $288,520,834.00 (aproximadamente $7.00 mxn por acción). Esto dejó el número de acciones suscritas y pagadas en 408,156,532.

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 20 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 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.

Estado Consolidado de Resultados	**2019**	**2020**	**2021**
Ingresos Totales			
Ingresos por operación hotelera	2,966,411	1,404,204	2,152,295
Ingresos por administración de hoteles	184,213	78,034	121,506
Total Ingresos	**3,150,624**	**1,482,238**	**2,273,801**
Costos y gastos			
Costos y gastos por operación hotelera	1,645,038	1,197,599	1,401,266
Administración y ventas	510,022	368,818	416,896
Depreciación y amortización	461,679	491,789	502,205
Total Costos y Gastos	**2,616,739**	**2,058,206**	**2,320,367**
Gastos por apertura de nuevos hoteles	13,207	4,956	3,385
Pérdida por deterioro	0	16,201	0
Total	**13,207**	**21,157**	**3,385**
(Pérdida) Utilidad de Operación	**520,678**	**(597,125)**	**(49,951)**
Intereses ganados	89,766	53,563	27,398
Intereses pagados	(503,649)	(619,010)	(564,413)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	0	(76,047)	131,656
Resultado cambiario neto	(25,279)	(22,618)	(26,469)
Gastos Financieros	**(439,163)**	**(664,112)**	**(431,828)**
(Pérdida) Utilidad Antes de Impuestos	81,515	(1,261,237)	(481,779)
Impuestos a la utilidad	16,303	(12,612)	(43,558)
(Pérdida) Utilidad Neta del Periodo	**65,212**	**(1,248,625)**	**(438,221)**
(Pérdida) Utilidad Mayoritaria	127,682	(1,112,645)	(396,345)
(Pérdida) Utilidad básica y diluida por acción.	0.3441	(2.9994)	(1.0298)

Estado Consolidado de Posición Financiera	2019	2020	2021
Efectivo y equivalentes en efectivo	961,512	1,118,464	989,951
Cuentas por cobrar, neto	231,098	132,901	142,759
Impuestos por recuperar	548,988	584,252	372,583
Pagos anticipados	132,519	71,788	74,164
Activos Disponibles para Venta	0	77,285	335,363
Instrumentos Financieros Derivados		0	302
Total Activos Circulantes	**1,874,117**	**1,984,690**	**1,915,122**
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto	13,045,487	12,890,263	12,048,264
Derecho de uso por arrendamiento	397,008	392,264	288,426
Inversión en asociada	36,146	36,603	36,603
Impuestos a la utilidad diferidos	224,991	242,227	264,241
Cuentas por cobrar	13,143	7,991	0
Otros activos	62,432	68,257	70,935
Depósitos en garantía	2,898	2,898	2,772
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	39,005
Total Activos no Circulantes	**13,782,105**	**13,640,503**	**12,750,246**
Total Activo	**15,656,222**	**15,625,193**	**14,665,368**
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	589,329	1,621,568	391,093
Cuentas por pagar a proveedores	145,970	75,036	108,712
Otros impuestos y gastos acumulados	200,532	164,557	240,446
Porción circulante de otros pasivos	80,280	0	0
Impuestos a la utilidad por pagar	62,346	38,119	41,472
Instrumentos financieros derivados	0	31,842	562
Beneficios a los empleados	24,995	6,291	36,716
Pasivo por derechos de uso	27,697	31,485	47,087
Total Pasivos Circulantes	**1,131,149**	**1,968,898**	**866,088**
Préstamos bancarios - excluyendo porción circulante	4,768,631	4,861,443	5,544,520
Instrumentos financieros derivados	48,851	147,760	6,997
Ingresos diferidos	16,759	12,370	20,204
Otros pasivos	155,991	388,797	343,176
Beneficios a los empleados	3,416	4,192	4,928
Impuestos a la utilidad diferidos	134,705	120,628	69,490
Pasivo por derechos de uso	449,710	450,214	328,328
Total Pasivos no Circulantes	**5,578,063**	**5,985,404**	**6,317,643**
Total Pasivo	**6,709,212**	**7,954,302**	**7,183,731**
Capital contable			
Participación Controladora			
Capital social	5,865,393	5,875,122	6,177,258
Utilidades retenidas	1,872,548	759,903	363,558
Otros resultados integrales	(127,485)	(116,115)	(234,448)
Capital contable atribuible a la participación controladora	**7,610,456**	**6,518,910**	**6,306,369**
Participación no controladora	1,336,554	1,151,981	1,175,269
Total del Capital Contable	**8,947,010**	**7,670,891**	**7,481,637**
Total Pasivo y Capital Contable	**15,656,222**	**15,625,193**	**14,665,368**

Información No IFRS	2019	2020	2021
(Pérdida) Utilidad de Operación Consolidada	**520,678**	**(597,125)**	**(49,951)**
(+) Depreciación y amortización	461,679	491,789	502,205
EBITDA	**982,358**	**(105,336)**	**452,254**
(+) Gastos por apertura de nuevos hoteles	13,207	4,956	3,385
EBITDA Ajustado	**995,564**	**(100,380)**	**455,639**

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:

Ingresos por Segmento IFRS	2019	2020	2021
Ingresos por operación hotelera	2,966,411	1,404,204	2,152,295
Ingresos por administración de hoteles	184,213	78,034	121,506
Total Ingresos	**3,150,624**	**1,482,238**	**2,273,801**

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

Ingresos por Región	2019	2020	2021
México	2,902,065	1,357,760	1,357,760
Extranjero	248,559	124,478	124,478
Total Ingresos	**3,150,624**	**1,482,238**	**1,482,238**

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 2021, los montos principales e intereses de estos préstamos bancarios incluyendo los intereses por pagar ascendían a un total de $5,935.6 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. En algunos casos 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.

Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:	2021	2020
Préstamo con Scotiabank por $1,600,000, a tasa TIIE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)	$1,529,137	$ -
Préstamo con Scotiabank por $1,250,000 a tasa TIIE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)	1,194,638	-
Préstamo con Scotiabank por $677,000 a tasa TIIE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)	647,016	-
Préstamo con Scotiabank por $300,000 a tasa TIIE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)	286,713	-
Préstamo con Scotiabank por $299,757 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)(vii)	-	272,593
Préstamo con Scotiabank por $1,196,772 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)(vii)	-	1,088,319
Préstamo con Scotiabank por $503,470 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)(vii)	-	457,590
Préstamo con Inbursa por $1,000,000 a tasa TIIE 28 + 2.0% con expiración en 2021 (i)(vii)	-	998,379
Préstamo con Inbursa por $300,000 a tasa TIIE 28 + 2.0% con expiración en 2021 (i)(vii)	-	299,596
Préstamo con BBVA por $620,200, a tasa fija 10.05%, a tasa TIIE (28 días) más 2,15%, con expiración en 2023. (i)	-	570,588
Préstamo con BBVA por $156,800,a tasa TIIE (28 días) más 2,15%, con expiración en 2023. (i)	-	158,798
Préstamo con Bancomext por $500,000 a tasa TIIE 91 + 1.975% con expiración en 2029 (i)	475,129	488,997
Préstamo con Bancomext por $65,000, a tasa fija TIIE (91días) más 2.15%, con expiración en 2027. (i)	56,105	59,138
Préstamo con Bancomext por $48,000, a tasa fija TIIE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2027. (i)	39,804	44,093
Préstamos con Bancomext por $38,000, a tasa fija TIIE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2023. (i)	30,966	33,924
Préstamo con Bancomext por $30,954 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	13,965	17,246
Préstamo con Bancomext por $30,690 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	13,922	17,171
Préstamo con Bancomext por $27,353, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2026.	12,570	14,270
Préstamo con Bancomext por $28,340, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	11,738	14,739
Préstamo con Bancomext por $35,534, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	11,586	18,262
Préstamo con Bancomext por $32,625 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	9,326	13,994
Préstamo con Bancomext por $35,133, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	7,732	11,362
Préstamo con Bancomext por $35,925, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	5,656	12,846
Préstamo con Bancomext por $30,000, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	5,465	6,837
Préstamo con Bancomext por $35,332, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	-	5,525
Préstamo con Industrial and Commercial Bank of China (ICBC) por $400,000, a tasa fija TIIE 28 más 2.2%, con expiración en 2023. (i)	302,899	334,064
Préstamo con BBVA por $230,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2028. (ii)	188,212	198,107

Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:	2021	2020
Préstamo con Banorte por $125,049, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2033. (i)	123,717	124,599
Préstamo con Banorte por $80,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.90%, con expiración en 2033. (i)	77,633	79,599
Préstamo con Corp Banca en Unidad de Fomento 17,126 a tasa fija de 4.98%, con expiración en 2031. (iv) y (vi)	112,226	124,243
Préstamo con Corp Banca por PCh 1,070,364,537 en 2017 y 2016, a tasa fija de 6.96%, con expiración en 2031. (iv)	19,424	22,531
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 2031. (iv)	18,580	21,553
Préstamo con CorpBanca por PCh 788,803,538 y PCh 734,064,826 en 2020 y 2017, respectivamente; a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2022. (iv)	14,314	16,604
Préstamo con 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 2031. (iv)	10,348	12,004
Préstamo con Intercam por $120,000 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	109,077	118,825
Préstamo con Intercam por $65,250 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	57,053	63,540
Préstamo con Sabadell por $150,000, a tasa TIIE (28 días) más 2.5%, con expiración en 2027. (ii)	137,109	141,057
Préstamo con Sabadell por $55,250 a tasa TIIE (28 días) más 2.4%, con expiración en 2025. (ii)	45,449	45,915
Préstamo con Sabadell por $79,218, a tasa TIIE (28 días) más 2.4%, con expiración en 2025. (ii)	53,384	65,673
Préstamo con Scotiabank por $71,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)	61,058	67,433
Préstamo con Scotiabank por $51,000,000 a tasa TIIE 28 + 3% con expiración en 2026 (i)	46,341	50,121
Préstamo con Scotiabank por $60,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2024. (i)	41,204	44,932
Préstamo con Scotiabank por $45,000 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	40,110	43,161
Préstamo con Scotiabank por $51,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2024. (i)	33,634	37,262
Préstamo con Scotiabank por $39,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2023. (i)	24,308	27,519
Préstamo con Scotiabank por $38,000, a tasa TIIE (28) más 1.80%, con expiración en 2023. (i)	$20,511	$23,615
Préstamo con Scotiabank por $38,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2022. (i)	20,394	22,586
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 modifcario se aumenta tasa TIIE (28 días) más 1,80%, con expiración en 2024. (i)	-	58,475
Préstamo con Scotiabank por $28,880, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2021. (i)	-	7,528
Préstamo con Scotiabank por $24,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2024. (i)	-	9,954
Préstamo con Scotiabank por $68,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)	-	53,154
Subtotal	5,908,452	6,418,321
Intereses por pagar	27,161	64,690
Total	$5,935,613	$6,483,011

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 2021, la Sociedad ha crecido, en número de cuartos, a una tasa anual compuesta del 19.7%, lo que equivale a la puesta en operación de un nuevo hotel cada 6.4 semanas en promedio. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad operaba 152 hoteles y 17,331 habitaciones, colocándola en México como la tercera cadena hotelera más grande, 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 2021, el 94.7% de los ingresos de la Sociedad fueron atribuibles a la operación de hoteles propios, en coinversión y arrendados, en tanto que el 5.3% 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 más 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 8.4 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 con 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 para un periodo normalizado.

A diciembre de 2021, 146 de los 152 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 2021, la Sociedad operaba en 30 de los 32. Las 17,331 habitaciones operadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 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 y de placer en el segmento de los hoteles económicos, que ofrece una tarifa promedio que varía de $650 M.N. a $1,750 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 $950 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 $950 M.N. y $2,400 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, o viajeros de placer que buscan la mejor relación calidad/precio para destinar más recursos a su experiencia en el destino a través de hoteles pertenecientes al segmento budget, cuya ADR varía de $550 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 $1,600 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 2019 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 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 con 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 27 de los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2021.

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. Durante 2019, la economía tuvo un decremento de -0.1%, mismo que no sucedía desde la crisis de 2009. Igualmente, durante 2020, la crisis causada por el COVID-19 afecto de manera importante la economía en México con lo cual el PIB mostro un decrecimiento de 8.5%. Sin embargo, durante el año 2021 el crecimiento real del PIB fue de 5.0% anual, lo cual demuestra la recuperación económica del país principalmente por la reapertura de los negocios y el aumento en la movilidad.

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 2021, la fecha de apertura del 7.24% 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 2021**		
	2019	**2020**	**2021**
Hoteles abiertos durante el periodo	4	4	2
Hoteles cerrados durante el periodo	0	2	4
Hoteles en etapa de crecimiento	27	20	13
Hoteles Establecidos	121	132	141
Total de Hoteles en Operación	152	154	152

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% en un periodo normalizado 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 2021, tenía 11 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 con su esquema de inversión durante los períodos indicados.

Esquema de Inversión	Cuartos	Hoteles	% Cuartos	% Hoteles
Propio	7,276	62	42.0%	40.8%
Coinversión	4,464	38	25.8%	25.0%
Arrendamiento	1,452	14	8.4%	9.2%
Administración	3,744	34	21.6%	22.4%
Franquicia	395	4	2.3%	2.6%
Total	**17,331**	**152**	**100.0%**	**100.0%**

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.

Información No IFRS	2019	2020	2021
(Pérdida) Utilidad de Operación Consolidada	**520,678**	**(597,125)**	**(49,951)**
(+) Depreciación y amortización	461,679	491,789	502,205
EBITDA	**982,358**	**(105,336)**	**452,254**
(+) Gastos por apertura de nuevos hoteles	13,207	4,956	3,385
EBITDA Ajustado	**995,564**	**(100,380)**	**455,639**

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 78.5% 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 27. Segmentos de los Estados Financieros Auditados 2021 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 2021, frente al año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

Ingresos, costos y gastos. El total de ingresos consolidados aumentó en 53.3%, al pasar de $1,482.2 millones en 2020 a $2,273.8 millones en 2021. Los costos y gastos consolidados por operación hotelera por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 ascendieron a $1,401.2 millones, lo que representó un aumento del 17.0% con respecto a los $1,197.5 millones reportados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020. Este aumento se debió principalmente al aumento del número de hoteles en operación derivado de la disminución de restricciones de movilidad en México debido a la pandemia. Los costos que sufrieron el mayor porcentaje de variación incluyeron; (i) los gastos de promoción y ventas que se aumentaron en 13.1% pasando de $88.4 millones en 2020 a $100.0 millones en 2021; (ii) los gastos de mantenimiento, que aumentaron en 15%, al pasar de $130.9 millones en el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, a $150.5 millones en el 2021; y (iii) los gastos de habitaciones, que aumentaron en 23.1%, al pasar de $227.1 millones en el 2020 a $279.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021.

El total de ingresos combinados de ambos segmentos (antes de eliminación entre los segmentos) aumentó en 52.4%, al pasar de $1,782.8 millones en 2020 a $2,716.3 millones en 2021.

- *Operación hotelera.* Los ingresos del segmento de operación hotelera aumentaron en 53.3%, al pasar de $1,404.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, a $2,152.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021. Este aumento se debió principalmente al aumento del 12.6% en el número de habitaciones ocupadas derivado del aumento en la movilidad en el país debido a la disminución de restricciones de movilidad debido a la pandemia por Covid-19 y a un aumento del 4.9% en el ADR, que se ubicó en $1,025 M.N. en el año. El RevPAR a nivel cadena llegó a $413 M.N., equivalente a un incremento de 52.7% con respecto al año anterior. En 2021, la ocupación de los Hoteles establecidos alcanzó 41.4%, un aumento de 12.2 puntos porcentuales con respecto al 29.2% al cierre del 31 de diciembre de 2020, por su lado el ADR alcanzó $1,029 M.N., un aumento del 7.2% durante el año. Finalmente, el RevPAR de los Hoteles establecido llegó a $426 M.N., equivalentes a un incremento del 51.8%

  Los costos y gastos por operación hotelera se aumentaron en 23.3%, al pasar de $1,399.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 a $1,725.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021. Este aumento se debió principalmente al incremento en el volumen de habitaciones ocupadas a nivel cadena. Los otros costos y gastos por la apertura de hoteles disminuyeron en 31.7%, al pasar de $4.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, a $3.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021. Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación del segmento de operación hotelera mostró una mejora de 84.6%, al pasar de $(508.3) millones por el año 2020 a $(78.5) millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021.

- *Administración hotelera.* Los ingresos por administración de hoteles aumentaron en 49.0%, al pasar de $378.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, a $564.0 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021. Este aumento se debió principalmente a la disminución de medidas sanitarias en México y Latinoamérica

lo que derivó en un incremento del número de habitaciones en operación y, por lo tanto, en el número de habitaciones ocupadas. Los costos y gastos por administración aumentaron en 14.6%, al pasar de $467.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, a $535.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021.

Gastos de administración y ventas. Los gastos de administración y ventas aumentaron en 13.0% al pasar de $368.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, a $416.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021. Este incremento se debió principalmente a la recuperación del segmento de operación hotelera.

Gastos por depreciación. Como resultado de la continua expansión e inversión en nuevos hoteles, los gastos por depreciación se incrementaron en 2.1% al pasar de $491.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, a $502.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021.

Gastos por apertura de hoteles. Los gastos no recurrentes por la apertura de hoteles nuevos disminuyeron en 31.7% al pasar de $4.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, a $3.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021.

Utilidad (Pérdida) de operación. La utilidad (pérdida) 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 mostró una pérdida al pasar de $(597.1) millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, a $(49.9) millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021.

Costo financiero neto. El costo financiero neto disminuyó en 35.0% al pasar de $664.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, a $431.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021. El monto neto de intereses pagados y recibidos disminuyó en 5.0% al pasar de $565.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, a $537.0 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, esto derivado del pago de nuestras obligaciones bancarias adquiridas durante el inicio de la pandemia, las cuales fueron pagadas a lo largo del año. El resultado cambiario neto por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 representó una pérdida de $26.5 millones, comparada con una pérdida de $22.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020. 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 2021.

Impuestos. Derivado de una Pérdida (utilidad) en la operación el gasto en impuestos a la utilidad resultó en $(43.6) millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, en comparación con $(12.6) millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

(Pérdida) Utilidad consolidada. Como resultado de los factores antes descritos, la pérdida consolidada por $(438.2) millones al 31 de diciembre de 2021, mientras que al 31 de diciembre de 2020 fue una pérdida consolidada de $(1,248.6) millones. Por su lado, la utilidad integral consolidada del año pasó de $(1,237.2) millones en 2020 a $(556.5) millones en 2021.

Comparación de los resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, frente al año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

Ingresos, costos y gastos. El total de ingresos consolidados se disminuyó en 53.0%, al pasar de $3,150.6 millones en 2019 a $1,482.2 millones en 2020. Los costos y gastos consolidados por

operación hotelera por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 ascendieron a $1,197.6 millones, lo que representó una disminución del 27.2% con respecto a los $1,645.0 millones reportados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019. Esta disminución se debió principalmente al decremento del número de hoteles en operación derivado de la pandemia. Los costos que sufrieron el mayor porcentaje de variación incluyeron; (i) los gastos de promoción y ventas que se disminuyeron en 33.6% pasando de $133.1 millones en 2019 a $88.4 millones en 2020; (ii) los gastos de mantenimiento, que se redujeron en 25.0%, al pasar de $174.5 millones en el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, a $130.9 millones en el 2020; y (iii) los gastos de habitaciones, que disminuyeron en 49.7%, al pasar de $451.4 millones en el 2019 a $227.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

El total de ingresos combinados de ambos segmentos (antes de eliminación entre los segmentos) disminuyó en 53.2%, al pasar de $3,813.0 millones en 2019 a $1,782.8 millones en 2020.

- *Operación hotelera.* Los ingresos del segmento de operación hotelera se disminuyeron en 52.7%, al pasar de $2,966.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, a $1,404.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020. Esta disminución se debió principalmente a una caída del 51.3% en el número de habitaciones ocupadas derivado de la pandemia del Covid-19 y a un decremento del 4.6% en el ADR, que se ubicó en $977 M.N. en el año. El RevPAR a nivel cadena llegó a $271 M.N., equivalente a un decremento de 53.5% con respecto al año anterior. En 2020, la ocupación de los Hoteles establecidos alcanzó 29.2%, un decremento de 31.2 puntos porcentuales con respecto al 60.4% al cierre del 31 de diciembre de 2019, por su lado el ADR alcanzó $960 M.N., un decremento del 4.0% durante el año. Finalmente, el RevPAR de los Hoteles establecido llegó a $280 M.N., equivalentes a un decrecimiento del 53.6%.

  Los costos y gastos por operación hotelera se disminuyeron en 35.3%, al pasar de $2,163.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 a $1,399.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020. Esta disminución se debió principalmente al decremento del volumen de habitaciones ocupadas a nivel cadena y a los acuerdos de ahorros con proveedores. Los otros costos y gastos por la apertura de hoteles disminuyeron en 62.5%, al pasar de $13.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, a $4.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020. Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación del segmento de operación hotelera mostró una pérdida del 36.2%, al pasar de $327.7 millones por el año 2019 a $(508.3) millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

- *Administración hotelera.* Los ingresos por administración de hoteles disminuyeron en 55.3%, al pasar de $846.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, a $378.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020. Este decremento se debió principalmente a la desaceleración provocada por la pandemia, que derivó en una disminución del número de habitaciones en operación y, por lo tanto, en el número de habitaciones ocupadas. Los costos y gastos por administración se disminuyeron en 28.5%, al pasar de $653.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, a $467.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

Gastos de administración y ventas. Los gastos de administración y ventas se disminuyeron en 27.2% al pasar de $510.0 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, a $368.8

millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020. Este decremento se debió principalmente a la desaceleración del segmento de operación hotelera.

Gastos por depreciación. Como resultado de la continua expansión e inversión en nuevos hoteles, los gastos por depreciación se incrementaron en 6.5% al pasar de $461.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, a $491.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

Gastos por apertura de hoteles. Los gastos no recurrentes por la apertura de hoteles nuevos disminuyeron en 62.5% al pasar de $13.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, a $4.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

Utilidad (Pérdida) de operación. La utilidad (pérdida) 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 mostró una pérdida al pasar de $520.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, a $(597.1) millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

Costo financiero neto. El costo financiero neto aumentó en 51.2% al pasar de $439.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, a $664.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020. El monto neto de intereses pagados y recibidos aumentó 36.6% al pasar de $413.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, a $565.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, esto derivado del desembolso de nuestro crédito revolvente con el objetivo de garantizar liquidez durante la fase más restrictiva de la emergencia sanitaria. El resultado cambiario neto por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 representó una pérdida de $22.6 millones, comparada con una pérdida de $25.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019. 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 2020.

Impuestos. Derivado de una Pérdida (utilidad) en la operación el gasto en impuestos a la utilidad resultó en $(12.6) millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, en comparación con $16.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

(Pérdida) Utilidad consolidada. Como resultado de los factores antes descritos, la pérdida consolidada por $(1,248.6) millones al 31 de diciembre de 2020, mientras que al 31 de diciembre de 2019 fue una utilidad consolidada de 65.2 millones. Por su lado, la utilidad integral consolidada del año pasó de $(11.5) millones en 2019 a $(1,237.2) millones en 2020.

Comparación de los resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, frente al año que terminó el 31 de diciembre de 2018.

Ingresos, costos y gastos. El total de ingresos consolidados se incrementó en 9.1%, al pasar de $2,887.5 millones en 2018 a $3,150.6 millones en 2019. Los costos y gastos consolidados por operación hotelera por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 ascendieron a $1,645.0 millones, lo que representó un incremento del 15.1% con respecto a los $1,428.7 millones reportados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018. 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 promoción y ventas que se incrementaron en 37.1% pasando

de $97.1 millones en 2018 a $133.1 millones en 2019; (ii) los gastos de mantenimiento, que se incrementaron en 30.8%, al pasar de $133.4 millones en el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, a $174.5 millones en el 2019; y (iii) los gastos de sueldos y relativos, que se incrementaron en 26.0%, al pasar de $242.9 millones en el 2018 a $306.0 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

El total de ingresos combinados de ambos segmentos (antes de eliminación entre los segmentos) se incrementó en 8.2%, al pasar de $3,522.8 millones en 2018 a $3,813.0 millones en 2019.

- *Operación hotelera.* Los ingresos del segmento de operación hotelera se incrementaron en 10.1%, al pasar de $2,694.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, a $2,966.4 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019. Este incremento se debió principalmente a un aumento del 3.7% en el número de habitaciones ocupadas derivado de la apertura de 4 hoteles durante el año y a un incremento del 4.6% en el ADR, que se ubicó en $1,023 M.N. en el año. El RevPAR a nivel cadena se incrementó a $582 M.N., equivalente a un decremento de 0.6% con respecto al año anterior. En 2019, la ocupación de los Hoteles establecidos alcanzó 60.4%, un decremento de 190 puntos base con respecto al 62.3% al cierre del 31 de diciembre de 2018, por su lado el ADR alcanzó $1,000 M.N., un incremento del 4.3% durante el año. Finalmente, el RevPAR de los Hoteles establecidos se incrementó a $604 M.N., equivalentes a un crecimiento del 1.2%.

  Los costos y gastos por operación hotelera se incrementaron en 11.8%, al pasar de $1,935.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, a $2,163.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019. 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 incrementaron en 50.4%, al pasar de $8.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, a $13.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019. Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación del segmento de operación hotelera mostró un decremento de 15.8%, al pasar de $389.2 millones por el año 2018 a $327.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

- *Administración hotelera.* Los ingresos por administración de hoteles se incrementaron en 2.3%, al pasar de $828.0 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, a $846.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019. 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 11.5%, al pasar de $586.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, a $653.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019. 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 11.4% al pasar de $457.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, a $510.0 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019. Este incremento se debió principalmente

al crecimiento del segmento de operación hotelera, que requirió gastos adicionales tanto de administración como de ventas

Gastos por depreciación. Como resultado de la continua expansión e inversión en nuevos hoteles, los gastos por depreciación se incrementaron en 27.8% al pasar de $361.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, a $461.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

Gastos por apertura de hoteles. Los gastos no recurrentes por la apertura de hoteles nuevos aumentaron en 50.5% al pasar de $8.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, a $13.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

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 mostró un decremento de 17.5% al pasar de $630.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, a $520.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

Costo financiero neto. El costo financiero neto aumentó en 48.8% al pasar de $295.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, a $439.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019. El monto neto de intereses pagados y recibidos aumentó 67.6% al pasar de $246.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, a $413.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019. El resultado cambiario neto por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 representó una pérdida de $25.3 millones, comparada con una pérdida de $48.3millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018. 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 2019.

Impuestos. Derivado de una disminución de la Utilidad de Operación el gasto en impuestos a la utilidad resultó en $16.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, en comparación con $55.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.

Utilidad consolidada. Como resultado de los factores antes descritos, la utilidad consolidada del año disminuyó en 76.7%, al pasar de $279.7 millones a $65.2 millones. Por su lado, la utilidad integral consolidada del año pasó de $173.5 millones en 2018 a -$11.5 millones en 2019.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

El efectivo disminuyó 11.5% al cierre de 2021, en comparación con el cierre de diciembre de 2020. Lo anterior se debió principalmente al pago de obligaciones financieras

La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar disminuyó en 7.9%, en comparación con el cierre de diciembre de 2020, que resultó principalmente de los pagos de las líneas contratadas para el desarrollo de nuevas propiedades y el repago de nuestro crédito revolvente. La deuda financiera sin incluir los intereses por pagar ascendió a $5,908.4 millones, de los cuales $363.9 millones tenían vencimiento en los próximos 12 meses y $174.9 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 fondear su operación durante el periodo más restrictivo de la pandemia. Por el lado interno, la Sociedad ha reducido su punto de equilibrio con la finalidad de generar flujos de manera orgánica a través de su flujo de operación. 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 $1,500 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 2021, la deuda neta de la Sociedad fue de $4,945.7 millones, en comparación con la registrada al cierre del 31 de diciembre de 2020, por $5,364.6 millones. A continuación, se presenta una tabla con el nivel de endeudamiento por los últimos 3 años:

Nivel de Endeudamiento y Caja	**2019**	**2020**	**2021**
Cifras en MXN Miles			
Porción Circulante del Pasivo Bancario	589,329	1,621,568	391,093
Pasivo Bancario Largo Plazo	4,768,631	4,861,443	5,544,520
Total de Endeudamiento	5,357,960	6,483,011	5,935,613
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	961,512	1,118,464	989,951
Endeudamiento Neto	4,396,448	5,364,547	4,945,662
Intereses por pagar	35,148	64,690	27,161
Endeudamiento Neto de intereses	5,322,812	6,418,322	5,908,452

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. Durante el año 2021 el enfoque de la sociedad fue mantener su liquidez para preservar la operación de la compañía. Típicamente la Sociedad contrata al nivel de sus subsidiarias créditos garantizados por hipotecas industriales o civiles con plazo de entre 7 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.

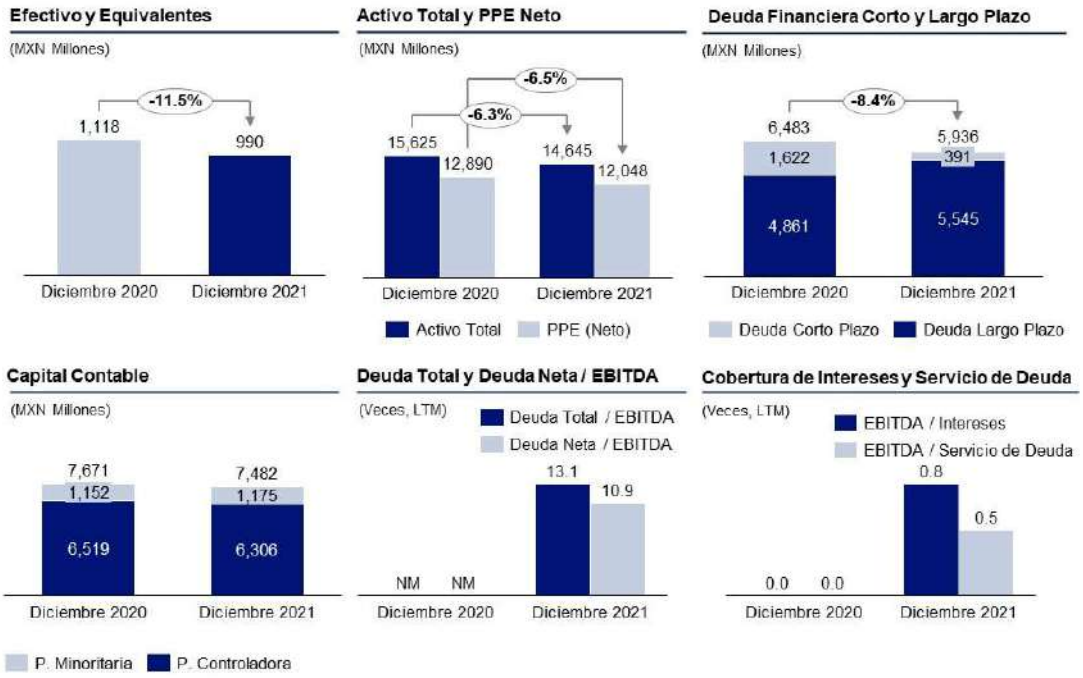
En cuanto al activo fijo neto, se registró un decremento de 6.5% respecto al cierre del 31 de diciembre de 2020, lo cual se explica por la estrategia de reciclaje de activos que se tomó como medida ante la pandemia del Covid-19.

Durante 2021 se cerraron dos hoteles en el resultado neto de aperturas y cierres; lo anterior representa un decremento de 183 cuartos y, con ello, la suma total de 152 hoteles y 17,331 cuartos, un incremento de 0.6% en el número de cuartos, comparado con lo registrado al cierre de 2019.

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 2021, la Sociedad no cuenta con capital comprometido ni existen transacciones no registradas en los estados financieros. 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 2021, la Compañía contaba con $989.9 millones en Efectivo y equivalentes, un decremento de 11.5% comparado con el cierre de diciembre de 2020 producto principalmente del pago de préstamos y obligaciones financieras.

La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar disminuyó en 7.9% en comparación con el cierre de diciembre de 2020 y ascendió a $5,908.4 millones, de los cuales $391.1 millones tienen vencimiento en los próximos doce meses y $174.9 millones se encuentran denominados en Moneda Extranjera. Durante el 2021, la compañía realizó pagos de amortizaciones por $347.7 millones.

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, la Compañía presentó Deuda Neta de $4,945.7 millones, en comparación con la registrada al cierre del 31 de diciembre de 2020 por $5,364.5 millones.

El efectivo disminuyó 11.5% al cierre de diciembre de 2021, en comparación con el cierre de diciembre de 2020. Lo anterior se debió fundamentalmente al desembolso de recursos con el objetivo de garantizar liquidez durante la fase más restrictiva de la emergencia sanitaria.

Al cierre de 2021 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 2021 el Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias 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 2021 mantuvo un adecuado control interno.

3.E) ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS

Al cierre de 2021 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.

Subsidiaria	Monto (MXN)	Concepto
Impulsora de Plaza Tijuana Otay, S.A. de C.V.	$15,021,364.97	Reserva de Garantia
Impulsora Hotelera Río Culiacan, S.A. de C.V.	$1,479,494.50	Reserva de Garantia
Impulsora Plaza La Noria, S.A. de C.V.	$4,344,549.86	Reserva de Garantia
Impulsora Plaza Tamaulipas, S.A. de C.V.	$8,749,339.08	Reserva de Garantia
Inmobiliaria Hotelera Paso Montejo, S.A. de C.V.	$2,797,614.32	Reserva de Garantia
Impulsora Plaza Ensenada, S.A. de C.V.	$9,705,218.11	Reserva de Garantia
Fideicomiso Leon Estadio 2224	$985,370.67	Reserva de Garantia
Grupo Inmobiliario Rosetta	$500,441.20	Reserva de Garantia
Fideicomiso Santa Fe	$10,119,377.91	Reserva de Garantia
Hoteles City Express, SAB de CV	$93,051,837.00	Reserva de Garantia
Impulsora Plaza Ciudad del Carmen	$5,410,428.72	Reserva de Garantia
Fideicomiso City Cancun	$2,460,146.47	Reserva de Garantia
Generadora Y Desarrolladora de Proyectos Y Servicios SA de CV	$418,649.14	Reserva de Garantia
Impulsora Plaza Dos Bocas, S.A. de C.V.	$1,392,903.36	Reserva de Garantia
Impulsora Plaza Jurica S.A. de C.V.	$1,372,456.07	Reserva de Garantia
Impulsora Plaza Santo Domingo, S.A. de C.V.	$2,888,522.65	Reserva de Garantia
Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V.	$13,733,154.28	Reserva de Garantia
Total	**$174,430,868.31**	

El efectivo restringido al 31 de diciembre de 2021 ascendía a un monto de $174.4 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 remedición 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 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 19. Instrumentos Financieros, inciso i. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, en los Estados Financieros Auditados 2021 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 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.

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

En la sesión del 22 de julio de 2021, el Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias acordó recomendar al Consejo de Administración la contratación del despacho de auditores externos Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), para llevar a cabo la auditoría de Estados Financieros del ejercicio 2021. Dado lo anterior, los auditores independientes de la Sociedad, son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Miembro 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, Riesgos y Practicas Societarias, cuya designación fue ratificada por la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad.

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 2021, 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 21 de abril de 2021.

En términos de los 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 pueden 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 2021, todos los cuales fueron nombrados por los accionistas:

Propietario	Fecha de nombramiento inicial
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 con 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 esta 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, Riesgos y Prácticas Societarias, (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, Riesgos y Prácticas Societarias

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, Riesgos y Prácticas Societarias 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 Sostenibilidad 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 Sostenibilidad 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 Sostenibilidad 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, 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 Segovia, 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 2021.

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 México, Brasil, Argentina, Chile, Perú, 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 Aliansce 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).

Directivos relevantes

La siguiente tabla contiene cierta información sobre los directivos relevantes de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2021.

Nombre	Cargo	Año en el que comenzó sus funciones con la sociedad	Género
Luis Eduardo Barrios Sánchez	Director General	2002	Masculino
Baltasar Artero	Director de Desarrollo	2017	Masculino
James Paul Smith Márquez*	Director de Finanzas y Administración	2017	Masculino
Santiago Parra Gutiérrez**	Director de Finanzas Corporativas	2008	Masculino
Carlos Adams Ruelas	Director de Servicios de Franquicia	2002	Masculino
Francisco José Fabregat Ramírez	Director de Tecnología de Información	2002	Masculino
Marco Saccucci Merolle	Director Jurídico	2019	Masculino
Alberto Granados Salazar	Director de Operaciones	2017	Masculino

*Director de Finanzas y Administración hasta el 12 de enero de 2022.

**Director de Finanzas Corporativas hasta el 12 de enero de 2022, nombrado nuevo Director de Finanzas y Administración el 18 de febrero de 2022

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 el 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.

Baltasar Artero— Director de Desarrollo. El ingeniero Artero cuenta con más de 17 años liderando equipos en construcción, desarrollo de negocio y gestión de proyectos en empresas multinacionales en sectores como Hoteles, Aeropuertos, Generación de Energía, Petróleo y Gas e Industriales. Ha realizado proyectos con un alto componente tecnológico en varios países de Europa y Latinoamérica y después de fungir como nuestro Director de Construcción, ahora toma la posición de Director de Desarrollo a nivel cadena. El Ing. Artero reemplaza al Ing. Javier Arce, quien ha decidido separarse de la organización por motivos personales a partir del 31 de diciembre de 2020. El proceso de transición estructurado del Ing. Javier Arce al Ing. Baltasar Artero ha durado casi 3 años y con ello se ha garantizado la transmisión efectiva de la experiencia y conocimiento que adquirió desde la fundación de la compañía. El Sr. Artero es Ingeniero Superior Industrial por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros en la Universidad de Sevilla, cuenta con una maestría en Administración y Dirección de Empresas por la IE Business School, Madrid y un postgrado en Energías Renovables y Auditor de Eficiencia Energética por la Universidad Politécnica de Madrid.

James Paul Smith Márquez- Director de Finanzas y Administración. El Sr. Smith se incorporó a la Sociedad en 2017, habiendo estado previamente en Grupo Martí S.A. de C.V. desempañando 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 contribuyó 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 dejó la Sociedad el 12 de enero de 2022 y en su lugar, Santiago Parra Gutiérrez tomó su puesto como Director de Finanzas y Administración. 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.

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 18 de febrero de 2022, tras la salida de James Paul Smith de la Sociedad, el Sr. Parra fue nombrado como el nuevo Director de Finanzas y Administración. 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.

Marco Saccucci Merolle – Director Jurídico. El señor Saccucci se incorporó a Hoteles City Express en 2019. Él 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. También, es el encargado del cumplimiento de mejores prácticas corporativas de la Compañía, fungiendo como miembro y presidente de varios Comités. Cuenta con más de 10 años de experiencia jurídica siendo especialista en temas bursátiles e inmobiliarios. Previo a su incorporación a la Compañía, el Sr. Saccucci fue Director Jurídico de Grupo Lipu, S.A. de C.V., subsidiaria de Grupo Traxion S.A.B. de C.V. y anterior a ello fue Abogado Asociado en Camil Abogados, S.C., despacho

jurídico enfocado en transacciones inmobiliarias y financieras. El Sr. Saccucci es Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una especialidad en Derecho de la Empresa, así como una maestría en Derecho Corporativo por la Universidad Anáhuac.

Carlos Adams Ruelas — Director de Servicios de Franquicia. En el 2002 se integró a Hoteles City Express como director de Promoción de Franquicias para promover el concepto de este modelo innovador en la industria de la hospitalidad y de bienes raíces. Adams, inició su carrera en agencias de viaje, y en 1992 se integra al ramo hotelero como gerente de Franquicias en IHG, en donde permaneció seis años. Posteriormente se une como director de Franquicias a Grupo Fratur franquiciatario maestro de las marcas Days Inn y Howard Johnson. Es licenciado en Administración de Empresas por la Escuela Internacional de Turismo y la Universidad del Valle de Atemajac (UNIVA). Su trayectoria profesional en el sector hotelero suma más de 26 años.

Alberto Granados Salazar — Director de Operaciones. El Sr. Granados, Director de Operaciones de Hoteles City Express, comenzó su carrera profesional como gerente de ventas del hotel Fiesta Inn San Luis Potosí para después incorporarse a la Compañía en junio de 2004 como Gerente General del hotel City Express León, el quinto hotel de la Compañía en dicho momento. A partir de entonces y hasta ahora el Sr. Granados ha desempeñado distintas posiciones dentro de nuestra organización las cuales han sido desde Gerente Nacional de Ventas, Director Comercial México y LatAm hasta más recientemente Director de Operaciones Internacional, posición en la cual fortaleció la evolución operativa y puesta en marcha durante el proceso de estabilización de un portafolio de los hoteles bajo la expansión internacional de Hoteles City Express. El Sr. Granados cuenta con más de 20 años de experiencia en hotelería y es un reflejo de la estrategia de crecimiento y promoción interna de la que nuestra compañía se enorgullece. La promoción del Sr. Granados contribuirá a fortalecer los procesos internos para apuntalar el crecimiento y desempeño operativo de la Compañía, reforzar las prácticas comerciales y de servicio, así como de los programas de capacitación, entrenamiento y transformación cultural con el fin de maximizar la eficiencia y el rendimiento de las propiedades de la Compañía.

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 por la Universidad La Salle México, un MBA por La Salle Open University y varios certificados de estudios avanzados otorgados por empresas de la industria y proveedores de servicios para la misma.

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.

Es del conocimiento de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2021, que Sura tiene posesión del 10% del total de las acciones en circulación.

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.

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 408,156,532 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción. Excluyendo las destinadas al fondo de recompra el número de acciones al 31 de diciembre de 2021 es de 403,379,325.

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 durante el año fue la siguiente:

	2021	2020	2019
Compensación de personal clave	$ 72,100	$ 72,100	$ 69,700

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 2021 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 2021 registrando

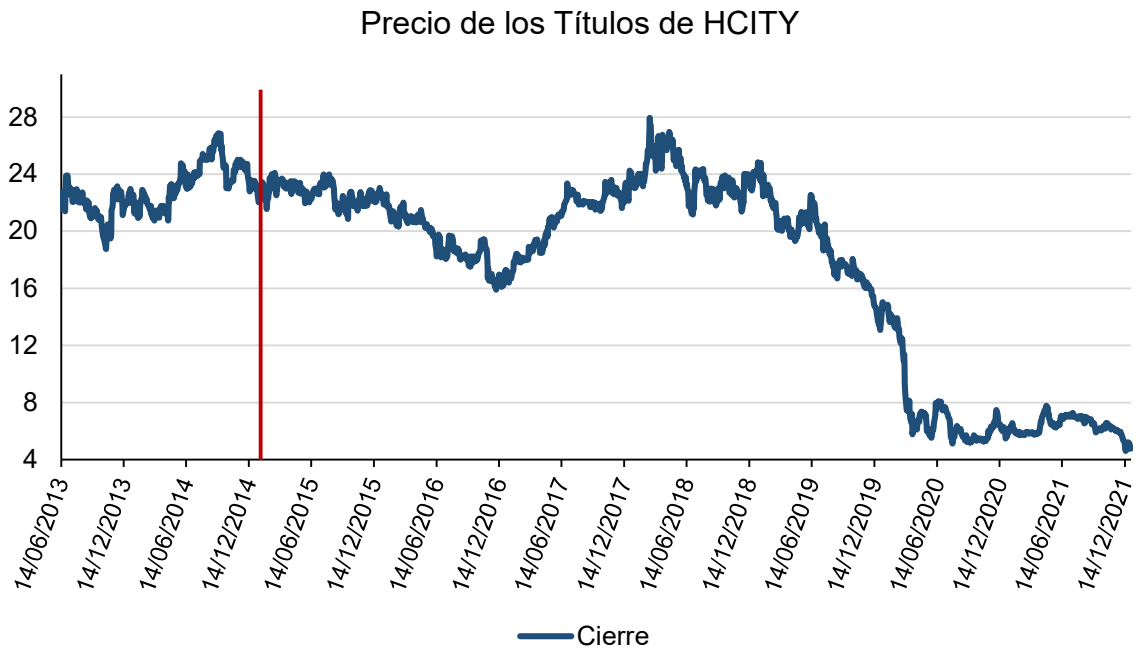
un precio de $5.59 pesos por acción el 4 de enero de 2021, y finalizaron el año registrando un precio de $4.77 pesos por acción presentando una variación negativa de 14.67%.

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

Estadísticas de Operación	**Junio 13, 2013 a Octubre 8, 2014**	**Octubre 9, 2014 a Diciembre 31, 2021**
Precio Inicial	$24.00	$23.51
Precio Final	$24.35	$4.77
Apreciación / Depreciación de Valor	1.5%	-79.7%
Precio Máximo	$27.20	$29.23
Precio Mínimo	$18.75	$4.46
Precio Promedio	$22.68	$17.36
Volumen Total Periodo	121,615,266	1,452,935,234
Rotación Total Periodo*	44.2%	377.5%
Rotación Promedio Diaria**	1.3%	0.21%
Volumen Diario Promedio Últimos 3 Meses	535,129	389,266
Volumen Diario Promedio Total	366,311	798,755

* 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 realizo la cancelación de 13,697,552 quedando en circulación 371,110,000 títulos. En 2021 se emitieron 41,327,262 acciones para quedar en un total de 408,156,532 acciones en circulación. Excluyendo el fondo de reserva, el número de acciones totales en circulación al fin de 2021 es de 403,379,325. Para el cálculo se usó el número de acciones promedio en circulación de 384,886,729.



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

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	20.74	22.15	20.51	19.21	360,457
Abril 2019	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	20.84	19.59	21.34	19.97	18.31	251,255
Mayo 2019	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	0.00	21.19	24.00	20.66	19.04	1,449,037
Junio 2019	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.19	20.64	22.79	21.35	19.40	1,519,937
Julio 2019	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.05	19.05	21.49	19.62	18.01	675,232
Agosto 2019	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	19.02	17.47	19.48	17.73	16.50	806,731
Septiembre 2019	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	17.46	17.03	18.48	17.62	16.75	197,834
Octubre 2019	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	17.20	16.68	19.00	17.09	16.48	172,900
Noviembre 2019	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	16.55	15.99	17.38	16.40	15.90	169,133
Diciembre 2019	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	16.00	13.09	16.06	14.70	12.94	751,607

Enero 2020	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	13.14	14.04	15.57	14.49	13.10	634,211
Febrero 2020	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	13.96	12.15	14.70	13.29	10.51	1,137,813
Marzo 2020	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	12.23	6.63	12.67	9.28	6.17	963,587
Abril 2020	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	6.69	7.21	7.91	6.71	5.38	666,421
Mayo 2020	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	7.30	5.68	7.42	6.37	5.25	1,625,016
Junio 2020	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	5.74	7.46	8.26	7.42	5.64	601,691
Julio 2020	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	7.43	5.46	7.90	6.69	5.04	566,417
Agosto 2020	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	5.47	5.56	6.70	5.95	5.47	479,537
Septiembre 2020	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	5.56	5.60	5.89	5.43	4.70	1,956,310
Octubre 2020	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	5.67	5.39	5.67	5.42	5.16	326,932
Noviembre 2020	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	5.40	6.50	6.75	5.98	5.13	758,337
Diciembre 2020	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	6.63	5.47	7.60	6.44	5.25	1,081,671
Enero 2021	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	5.59	5.86	6.67	6.10	5.44	481,482
Febrero 2021	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	5.94	5.80	6.16	5.82	5.60	532,860
Marzo 2021	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	6.03	5.77	6.06	5.85	5.73	550,234
Abril 2021	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	5.81	7.71	7.91	6.88	5.65	789,900
Mayo 2021	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	7.74	6.37	7.74	6.62	6.17	588,864
Junio 2021	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	6.38	7.00	7.24	6.87	6.32	1,497,898
Julio 2021	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	6.90	6.85	7.50	7.06	6.85	597,278
Agosto 2021	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	6.85	6.78	7.17	6.85	6.37	1,164,877
Septiembre 2021	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	6.85	6.16	6.96	6.37	5.77	269,638
Octubre 2021	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	6.17	6.35	6.65	6.28	6.02	167,767
Noviembre 2021	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	6.25	5.88	6.36	6.09	5.75	316,753
Diciembre 2021	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	5.81	4.77	6.09	5.16	4.46	654,559

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	22.23	19.21	450,781
2T19	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	20.84	20.65	25.98	20.64	19.21	1,085,527
3T19	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	21.05	20.30	24.00	18.36	19.21	572,847
4T19	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	17.20	17.03	21.49	16.12	19.21	352,510
1T20	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	13.14	13.73	19.00	12.41	19.21	899,063
2T20	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	6.69	6.80	15.57	6.85	18.31	948,133
3T20	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	7.43	7.48	8.26	6.05	16.50	987,390
4T20	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	5.67	5.62	7.90	5.95	12.94	720,598
1T21	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	5.59	5.64	7.60	5.92	6.17	522,281
2T21	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	5.81	5.87	6.67	6.79	5.25	970,125
3T21	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	6.90	7.07	7.91	6.77	4.70	683,535
4T21	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	6.17	6.19	7.50	5.82	5.13	389,266

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	27.20	23.46	20.02	491,194
2015	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.33	23.04	24.84	22.69	20.70	858,105
2016	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.11	17.14	23.11	19.34	15.85	1,028,819
2017	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	17.14	24.25	24.35	20.82	16.30	817,796
2018	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	24.25	24.03	29.23	23.88	19.11	670,980
2019	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	23.83	13.09	25.98	19.30	12.94	613,476
2020	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	13.14	5.47	15.57	7.76	4.70	889,497
2021	HCITY	Única	Bolsa Mexicana de Valores	5.59	4.77	7.91	6.33	4.46	641,580

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 renovó hasta el 10 de septiembre de 2021.

Los valores que operó el Formador de Mercado fueron:

- 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.

A partir del 1 de diciembre de 2021, la Sociedad contrató a BTG Pactual Casa de Bolsa como Formador de mercado con un contrato de vigencia anual.

Los valores que operó el Formador de Mercado son:

- Tipo de valor: Acciones
- Clave de cotización (Emisora y Serie): HCITY *
- Código ISIN / CUSIP: 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:

5. Mantener una presencia operativa continua sobre los Valores, mediante el ingreso y mantenimiento de posturas de compra y de venta, durante cada Sesión de Remate del Mercado de Capitales administrado por la BMV en tanto el presente Contrato se encuentre en vigor y de acuerdo con lo establecido en el Manual.
6. Tener una permanencia en los corros de la BMV del 80%, durante cada Sesión de Remate.
7. El mínimo de posturas será de $150,000.00 M.N
8. Un spread máximo entre compra y venta de hasta el 4.0%

		Periodo		Variación (%)		Acumulado		Variación (%)	
	Periodo	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%
2014	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%
	Mayo	471,820	11,227,950	235.7%	259.3%	349,493	7,764,796	3.5%	4.5%
	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%
2015	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%
	Abril	2,402,572	55,720,162	546.0%	540.5%	567,797	13,224,123	16.8%	16.7%
	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%
2016	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%
	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%
2017	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%
	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%
2018	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%
	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%
2019	Enero	642,082	15,033,688	28.6%	28.7%	739,836	15,987,805	-0.2%	-0.1%
	Febrero	324,353	7,194,289	-49.5%	-52.1%	734,334	15,871,375	-0.7%	-0.7%
	Marzo	360,457	7,377,182	11.1%	2.5%	729,195	15,754,616	-0.7%	-0.7%
	Abril	251,255	4,514,371	-30.3%	-38.8%	722,715	15,587,192	-0.9%	-1.1%
	Mayo	1,449,037	28,504,471	476.7%	531.4%	733,389	15,785,257	1.5%	1.3%
	Junio	1,519,937	32,378,585	4.9%	13.6%	743,759	16,003,590	1.4%	1.4%
	Julio	675,232	13,310,369	-55.6%	-58.9%	742,735	15,963,445	-0.1%	-0.3%
	Agosto	806,731	13,934,685	19.5%	4.7%	743,636	15,934,926	0.1%	-0.2%
	Septiembre	197,834	3,489,899	-75.5%	-75.0%	736,736	15,777,891	-0.9%	-1.0%
	Octubre	172,900	2,960,607	-12.6%	-15.2%	728,656	15,594,559	-1.1%	-1.2%
	Noviembre	169,133	2,792,053	-2.2%	-5.7%	721,430	15,429,518	-1.0%	-1.1%
	Diciembre	751,607	10,769,272	344.4%	285.7%	721,797	15,372,995	0.1%	-0.4%

2020	Enero	634,211	9,230,660	-15.6%	-14.3%	720,642	15,292,127	-0.2%	-0.5%
	Febrero	1,137,813	15,112,188	79.4%	63.7%	725,340	15,290,104	0.7%	0.0%
	Marzo	963,587	8,220,966	-15.3%	-45.6%	728,131	15,207,424	0.4%	-0.5%
	Abril	707,389	4,396,340	-26.6%	-46.5%	727,381	15,076,267	-0.1%	-0.9%
	Mayo	1,625,016	9,588,322	129.7%	118.1%	737,652	15,013,583	1.4%	-0.4%
	Junio	649,105	4,337,802	-60.1%	-54.8%	735,962	14,881,115	-0.2%	-0.9%
	Julio	566,417	3,500,296	-12.7%	-19.3%	733,787	14,735,369	-0.3%	-1.0%
	Agosto	479,537	2,864,543	-15.3%	-18.2%	730,844	14,598,172	-0.4%	-0.9%
	Septiembre	1,956,310	10,213,863	308.0%	256.6%	744,868	14,548,079	1.9%	-0.3%
	Octubre	326,932	1,765,599	-83.3%	-82.7%	739,917	14,396,889	-0.7%	-1.0%
	Noviembre	758,337	4,462,469	132.0%	152.7%	740,103	14,296,434	0.0%	-0.7%
	Diciembre	1,081,671	6,832,413	42.6%	53.1%	744,063	14,210,054	0.5%	-0.6%
2021	Enero	351,009	2,065,688	-67.5%	-69.8%	741,324	14,092,506	-0.4%	-0.8%
	Febrero	110,528	633,325	-68.5%	-69.3%	739,280	13,985,112	-0.3%	-0.8%
	Marzo	444,480	2,584,651	302.1%	308.1%	737,157	13,864,601	-0.3%	-0.9%
	Abril	253,555	1,975,193	-43.0%	-23.6%	737,690	13,779,134	0.1%	-0.6%
	Mayo	273,349	1,749,434	7.8%	-11.4%	736,127	13,675,896	-0.2%	-0.7%
	Junio	258,457	1,811,784	-5.4%	3.6%	744,415	13,637,601	1.1%	-0.3%
	Julio	663,165	4,589,102	156.6%	153.3%	742,832	13,536,380	-0.2%	-0.7%
	Agosto	119,250	816,863	-82.0%	-82.2%	747,326	13,475,997	0.6%	-0.4%
	Septiembre	104,797	643,978	-12.1%	-21.2%	742,519	13,357,703	-0.6%	-0.9%
	Octubre	103,588	653,640	-1.2%	1.5%	736,793	13,235,319	-0.8%	-0.9%
	Noviembre	55,410	328,858	-46.5%	-49.7%	732,846	13,129,248	-0.5%	-0.8%
	Diciembre	1,203,424	6,191,616	2071.9%	1782.8%	732,009	13,025,098	-0.1%	-0.8%

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

Santiago Parra Gutiérrez
Director de Finanzas, Administración y Jurídico.

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

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

Consentimiento para la inclusión en el reporte anual del informe de auditoría externa y de revisión de la información del informe anual por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

C.P. Jaime Espinosa de los Monteros
Presidente del Comité de Auditoría de
Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. (la "Emisora")
Juan Salvador Agraz 69 piso 12
Del. Cuajimalpa de Morelos
05348, CDMX México

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"), y 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 auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020 de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias, 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. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos Consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos Consolidados o del Informe de Auditoría que presentamos coincida con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

C.P.C. María Isabel Romero Miranda
Representante Legal
Ciudad de México, México
27 de abril de 2022

C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez
Auditor externo
Ciudad de México, México
27 de abril de 2022

* * * * *

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros básicos consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. (la "Emisora") y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los años que terminaron en esas fechas que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 7 de abril de 2022 y 7 de abril de 2021, respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros básicos consolidados 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 otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros básicos consolidados dictaminados mencionados anteriormente.

Atentamente,

C.P.C. María Isabel Romero Miranda
Representante Legal

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

C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez
Auditor Externo

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

* * * * *

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)

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

A la atención del Consejo de Administración de

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

Estimados consejeros,

El suscrito, en mi carácter de Presidente del Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. ("Hoteles City"), conforme a la designación realizada por los accionistas de Hoteles City en la Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de fecha 21 de abril de 2021, de conformidad con lo establecido en el Artículo 43, fracción II de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") presento ante el Consejo de Administración de la mencionada sociedad, el Informe Anual sobre las actividades realizadas por el Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias con respecto al ejercicio social 2021, en los siguientes términos:

Durante 2021, el Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias sesionó en 4 (cuatro) ocasiones, los días 22 de febrero, 19 de abril, 19 de julio y 18 de octubre y se informó de ello al Consejo de Administración. En las sesiones estuvieron presentes los miembros del Comité, Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena como Presidente, José Antonio Contreras Leyva, Francisco Andragnes, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez y Alejandra Smith. En el desarrollo de nuestro trabajo, tuvimos presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas.

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

I. Prácticas Societarias:

Comité Ética

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

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

Comité de Sostenibilidad

- Se dio seguimiento a las diversas iniciativas de sustentabilidad y responsabilidad social que lleva a cabo Hoteles City, las cuales se han centrado en 3 (tres) pilares, económico, ambiental y social.

- En la sesión del 18 de octubre 2021 se informó del lanzamiento del primer diccionario turístico en Lengua de Señas Mexicana en el marco del Día Mundial del Turismo, mismo que se difunde en medios de comunicación, foros en temas de inclusión y en plataformas digitales para nuestros colaboradores.

II. Auditoría y Riesgos:

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

- Estatus sobre la migración del ERP de Rapsodia a E-Sasa.

Control Interno

- El Comité de Auditoría dio seguimiento de forma regular a los lineamientos de control interno de Hoteles City Express, tal y como quedó asentado en las minutas de las sesiones que se llevaron a cabo.

- El Comité de 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, estableciera los lineamientos generales y los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan efectuado los Auditores Externos e Internos en el desarrollo de su trabajo.

- Los responsables por parte de la Administración presentaron los planes de acción correspondientes a las observaciones derivadas de las auditorías internas quedando algunos puntos abiertos y aceptando la misma la exposición a los riesgos por aquellas que no fueron cerradas.

Riesgos

- Auditoría Interna dio seguimiento a la implementación de los controles para mitigar los 20 principales riesgos de la compañía y los riegos en temas de la emergencia sanitaria por COVID-19.

- Se tuvo conocimiento y se tomó nota del estado que guardan las acciones legales y ciertos litigios relevantes para la Sociedad, el objeto de cada juicio, ante que autoridad se están llevando, la estrategia definida y el resultado esperado.

- En la sesión del 19 de julio 2021 se informó sobre los enfoques en materia de reforma laboral indicando inicialmente que leyes fueron modificadas y que son de aplicación para el grupo, se explicó los factores de decisión y efectos financieros por dicha reforma, se indicó

que tareas fueron ejecutadas para el cumplimiento de la misma y las pendientes de ejecutar.

Información Financiera y Políticas Contables

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

- En consecuencia, la información que presentó la Administración refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo.

- Con base en lo señalado anteriormente, el Comité de Auditoría recomendó trimestralmente al Consejo de Administración la aprobación de los Estados Financieros al cierre del 1er, 2º, 3er y 4º. Trimestre de 2021, este último con la opinión favorable de los Auditores Externos.

Auditoria Externa

- En la sesión del 19 de julio de 2021, el Comité acordó recomendar al Consejo de Administración la contratación del despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Dosal, S. C. (“Deloitte”), para llevar a cabo la Auditoría de Estados Financieros para el ejercicio 2021.

- Al cierre de cada trimestre, se revisó con las personas responsables de la preparación de los estados financieros trimestrales y anuales y con los auditores externos de Hoteles City Express el avance de la auditoria y tuvo conocimiento oportunamente de sus observaciones y conclusiones.

- Se tomó conocimiento de la opinión del auditor externo, la cual incluye las consideraciones relacionadas con los asuntos clave de auditoria.

Auditoria Interna

- El Área de Auditoría Interna tuvo como propósito fundamental el llevar a cabo revisiones permanentes sobre el adecuado funcionamiento del sistema de control interno, sobre la información financiera, y sobre las áreas relacionadas, así como apoyar al Comité en las tareas que éste consideró necesarias para cumplir con su misión de vigilancia.

- En su oportunidad se revisó y aprobó el programa de trabajo para el ejercicio del 2021 y se enviaron informes periódicos relativos al avance del programa aprobado.

- Celebró reuniones ejecutivas con la participación de los miembros del Comité de Auditoría Riesgos y Practicas Societarias y la Administración, estableciéndose acuerdos y recomendaciones para la Administración.

- Se desarrollaron seguimientos de las revisiones a los procesos de Hoteles Administrados y franquiciados, Área Comercial en el segmento de Directos y Construcción del Hotel City Centro San Luis Potosí, los hallazgos identificados se reportaron a la Administración, así como a la implementación de los planes de acción proporcionados.

- Dio cumplimiento y seguimiento a las disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos que son responsabilidad del Comité de Auditoría.

- Realizó las revisiones correspondientes de los casos relevantes informados al Comité de Ética.

Cumplimiento de otras Obligaciones

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

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

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

   Después de haber revisado los resultados anuales de Hoteles City, y haberse entrevistado con los directivos relevantes de la misma, se considera que el desempeño de los mismos durante 2021, ha sido satisfactorio, precisado por el Comité de Compensaciones en la definición de bonos para ejecutivos.

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

   Del examen de actividades de Hoteles City durante el ejercicio de 2021, se desprende que dicha sociedad no ha llevado a cabo operaciones significativas con partes relacionadas, de conformidad a la agenda del Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias. En todos los casos se llevaron de acuerdo con las políticas establecidas y, en su caso, fueron sancionados como procedentes por dicho Comité.

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

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

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

   El Comité de Auditoría, Riesgos y Practicas Societarias no conoció de dispensas otorgadas por el Consejo de Administración para que algún consejero, directivo relevante o persona con poder de mando

aproveche oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, que correspondan a Hoteles City o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga influencia significativa. Lo anterior toda vez que no se presentó dicho supuesto.

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

Atentamente,

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

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 22 de abril de 2020, 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 2020, en los siguientes términos:

Durante 2020, el Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias sesionó en 4 (cuatro) ocasiones, los días 11 de febrero, 21 de abril, 21 de julio y 20 de octubre y se informó de ello al Consejo de Administración. En las sesiones estuvieron presentes los miembros del Comité, Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena como Presidente, José Antonio Contreras Leyva, Francisco Andragnes, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez y Alejandra Smith. En el desarrollo de nuestro trabajo, tuvimos presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas.

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

I. Prácticas Societarias:

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

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

- Se tuvo conocimiento y se tomó nota del estado que guardan las acciones legales de la sociedad en relación con la emergencia sanitaria por COVID-19 y ciertos litigios relevantes para la Sociedad, el objeto de cada juicio, ante que autoridad se están llevando, la estrategia definida y el resultado esperado.

- En la sesión del 21 de abril 2020 Luis Barrios Sánchez en su carácter de Director General de la Sociedad informó a los presentes la implementación de las políticas, lineamientos, protocolos de seguridad y alianzas con diversas fundaciones, que están llevando los hoteles para la protección de sus huéspedes y personal, mientras se mantiene la operación de los mismos en los términos permitidos por las autoridades correspondientes en temas de la emergencia sanitaria por COVID-19.

- Se dio seguimiento a las diversas iniciativas de sustentabilidad y responsabilidad social que lleva a cabo Hoteles City, las cuales se han centrado en 3 (tres) pilares, económico, ambiental y social.

- En la sesión del 20 de octubre 2020 se informó de la Obtención del reconocimiento “Premio a la Innovación y Calidad Turística 2020” Categoría Turismo Incluyente, otorgado por la Secretaria de Turismo de Puebla, a través de nuestro programa City Incluye – Personas Sordas.

II. Auditoría y Riesgos:

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

- Estatus sobre la migración del ERP de Rapsodia a E-Sasa.

Control Interno

- El Comité de Auditoría dio seguimiento de forma regular a los lineamientos de control interno de Hoteles City Express, tal y como quedó asentado en las minutas de las sesiones que se llevaron a cabo.

- El Comité de 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, estableciera los lineamientos generales y los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan efectuado los Auditores Externos e Internos en el desarrollo de su trabajo.

- Los responsables por parte de la Administración presentaron los planes de acción correspondientes a las observaciones derivadas de las auditorías internas quedando algunos puntos abiertos y aceptando la misma la exposición a los riesgos por aquellas que no fueron cerradas.

Riesgos

- Auditoría Interna dio seguimiento a la implementación de los controles para mitigar los 20 principales riesgos de la compañía y los riegos en temas de la emergencia sanitaria por COVID-19.

- En la sesión del 21 de abril 2020 se informó sobre el Plan de Contingencia Sanitaria COVID-19, de las acciones tomadas en la compañía para hacer frente al riesgo mediante la implementación de una metodología de continuidad de negocio y un plan de continuidad frente al COVID-19.

- En la sesión del 21 de julio 2020 se informó sobre la Implementación de Protocolos y Procedimientos de Bioseguridad y la Certificación COVID CLEAN by Safe Hotels y el Distintivo Safe Travels como medidas para mitigar los riesgos en temas de la emergencia sanitaria por COVID-19.

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 2020, este último con la opinión favorable de los Auditores Externos.

Auditoria Externa

- En la sesión del 21 de julio de 2020, el Comité acordó recomendar al Consejo de Administración la contratación del despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Dosal, S. C. (“Deloitte”), para llevar a cabo la Auditoría de Estados Financieros para el ejercicio 2020.

- Al cierre de cada trimestre, se revisó con las personas responsables de la preparación de los estados financieros trimestrales y anuales y con los auditores externos de Hoteles City Express el avance de la auditoria y tuvo conocimiento oportunamente de sus observaciones y conclusiones.

- Se tomó conocimiento de la opinión del auditor externo, la cual incluye las consideraciones relacionadas con los asuntos clave de auditoria.

Auditoria Interna

- El Área de Auditoría Interna tuvo como propósito fundamental el llevar a cabo revisiones permanentes sobre el adecuado funcionamiento del sistema de control interno, sobre la información financiera, y sobre las áreas relacionadas, así como apoyar al Comité en las tareas que éste consideró necesarias para cumplir con su misión de vigilancia.

- En su oportunidad se revisó y aprobó el programa de trabajo para el ejercicio del 2020 y se enviaron informes periódicos relativos al avance del programa aprobado.

- Celebró reuniones ejecutivas con la participación de los miembros del Comité y la Administración, estableciéndose acuerdos y recomendaciones para la Administración.

- Se desarrollaron seguimientos de las revisiones a los procesos de Hoteles Administrados y franquiciados, Comisionista y Construcción del Hotel Guaymas, los hallazgos identificados se reportaron a la Administración, así como a la implementación de los planes de acción proporcionados.

- Dio cumplimiento y seguimiento a las disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos que son responsabilidad del Comité de Auditoría.

- Realizó las revisiones correspondientes de los casos relevantes informados al Comité de Ética.

Cumplimiento de otras Obligaciones

- Se tuvo conocimiento de los asuntos significativos que pudieron implicar posibles incumplimientos a las políticas de operación, sistema de control interno y políticas de registro contable, así mismo fuimos informados sobre las medidas correctivas tomadas en cada uno de ellos, por lo que no fue necesario solicitar el apoyo y opinión de expertos independientes ya que cada 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:

e. 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 2020, ha sido satisfactorio, precisado por el Comité de Compensaciones en la definición de bonos para ejecutivos.

f. 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 2020, 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.

g. 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.

h. 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 2019

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 2019, en los siguientes términos:

Durante 2019, el Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias sesionó en 4 (cuatro) ocasiones, los días 12 de febrero, 22 de abril, 16 de julio y 15 de octubre y se informó de ello al Consejo de Administración. En las sesiones estuvieron presentes los miembros del Comité, Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena como Presidente, José Antonio Contreras Leyva, Francisco Andragnes, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez y Alejandra Smith. En el desarrollo de nuestro trabajo, tuvimos presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas.

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

I. Prácticas Societarias:

- Se aprobó la restructura del Comité de Ética, con el nombramiento de nuevos miembros, incluyendo un Presidente y un secretario no miembro de dicho Comité.
- Se tuvo conocimiento y se tomó nota de los reportes sobre las denuncias recibidas por el Comité de Ética a través de la línea de denuncia que tiene contratada la

Sociedad con un tercero independiente. Así mismo, se evaluó el carácter de las denuncias y se recomendó a la administración dar seguimiento al programa de trabajo con respecto a la difusión y aplicación del Código de Ética.

- Se tuvo conocimiento y se tomó nota del estado que guardan ciertos litigios relevantes para la Sociedad, el objeto de cada juicio, ante que autoridad se están llevando, la estrategia definida y el resultado esperado.

- Se tomó nota de la elaboración de un Manual de Administración de Patrocinios, el cual describe los criterios de selección, y los lineamientos de ejecución y medición de los patrocinios en los que participa a sociedad.
- 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.

II. Auditoría y Riesgos:

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

- Estatus sobre la migración del ERP de Rapsodia a E-Sasa.

<u>Control Interno</u>

- 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 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, estableciera los lineamientos generales y los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento. En adición, dimos seguimiento a los

comentarios y observaciones que al respecto, hayan efectuado los Auditores Externos e Internos en el desarrollo de su trabajo.

- Los responsables por parte de la Administración presentaron los planes de acción correspondientes a las observaciones derivadas de las auditorías internas quedando algunos puntos abiertos y aceptando la misma la exposición a los riesgos por aquellas que no fueron cerradas.

- En la sesión del 12 de febrero 2019 se informó de los cambios en la Dirección de Operaciones y su reestructuración, así como, las acciones que se están tomando en un caso en Puebla que está dañando la imagen de HCe.

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 2019, este último con la opinión favorable de los Auditores Externos.

Auditoria Externa

- En la sesión del 12 de abril de 2019, el Comité acordó recomendar al Consejo de Administración la contratación del despacho KPMG Cárdenas Dosal, S. C. ("KPMG"), para llevar a cabo la Auditoría de Estados Financieros para el ejercicio 2019.

- Al cierre de cada trimestre, se revisó con las personas responsables de la preparación de los estados financieros trimestrales y anuales y con los auditores externos de Hoteles City Express el avance de la auditoria y tuvo conocimiento oportunamente de sus observaciones y conclusiones.

- Se tomó conocimiento de la opinión del auditor externo, la cual incluye las consideraciones relacionadas con los asuntos clave de auditoria.

Auditoria Interna

- El Área de Auditoría Interna tuvo como propósito fundamental el llevar a cabo revisiones permanentes sobre el adecuado funcionamiento del sistema de control interno, sobre la información financiera, y sobre las áreas relacionadas, así como apoyar al Comité en las tareas que éste consideró necesarias para cumplir con su misión de vigilancia.

- En su oportunidad se revisó y aprobó el programa de trabajo para el ejercicio del 2019 y se enviaron informes periódicos relativos al avance del programa aprobado.

- Celebró reuniones ejecutivas con la participación de los miembros del Comité y la Administración, estableciéndose acuerdos y recomendaciones para la Administración.

- Se desarrollaron seguimientos de las revisiones a los procesos de Fondo de Publicidad, Hoteles Administrados y franquiciados, Seguridad y Gastos de Viaje, los hallazgos identificados se reportaron a la Administración, así como a la implementación de los planes de acción proporcionados.

- Auditoría Interna dio seguimiento a la implementación de los controles para mitigar los riesgos de los 20 principales riesgos de la compañía.

- 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.

- En la sesión del 15 de octubre 2019, el Comité acordó recomendar la aprobación de la nueva estructura del departamento de auditoría interna y la adquisición de un software para el desarrollo de los trabajos.

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:

i. 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 2019, ha sido satisfactorio, precisado por el Comité de Compensaciones en la definición de bonos para ejecutivos.

j. 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 2019, 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.

k. 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.

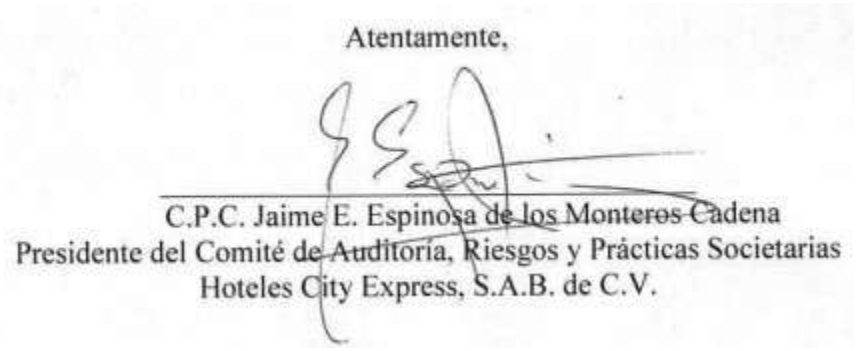
Después de conocer los paquetes de emolumentos de los directivos relevantes de Hoteles City definidos y revisados por el Comité de Compensaciones, no tenemos comentario o reserva alguna en relación con los mismos.

l. 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,

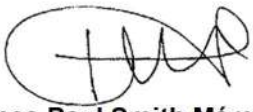


C.P.C. Jaime E. Espinosa de los Monteros Cadena
Presidente del Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias
Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

Estados Financieros Anuales Dictaminados 2019

“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 2019, 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 2019 o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas”.

Luis Eduardo Barrios Sánchez
Director General

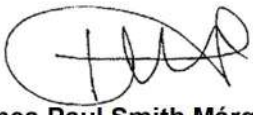


James Paul Smith Márquez
Director de Finanzas, Administración y Jurídico

Estados Financieros Anuales Dictaminados 2020

“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 2020, 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 2020 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

Estados Financieros Anuales Dictaminados 2021

“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 2021, 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 2021 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, Administración y Jurídico

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

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, e Informe de los auditores independientes del 7 de abril de 2022

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

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

Contenido **Página**

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

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los Auditores Independientes al Consejo de Administración y a los Accionistas de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Párrafo de énfasis

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

Fundamento de la opinión

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

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Cuestiones clave de la auditoría

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

Pandemia por Covid 19 y empresa en funcionamiento

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

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

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

- Pruebas detalladas para confirmar la razonabilidad de la evaluación y supuestos utilizados por la administración para determinar en qué UGEs no existieron indicios de deterioro de activos de larga duración. Nuestros procedimientos incluyeron la revisión de la evidencia proporcionada por la administración tomando en cuenta factores internos, externos y observables; así mismo consideramos el conocimiento de la Entidad e información de la industria.
- Procedimientos para evaluar si el modelo de flujos de efectivo descontados y los avalúos utilizados en el cálculo de deterioro de los activos de larga duración son apropiados.
- Retamos los supuestos utilizados por la Administración y por los peritos valuadores independientes, siendo principalmente las estimaciones de volúmenes de ventas y la tasa aplicada al costo de capital promedio ponderado (WACC, por sus siglas en inglés), así como la evaluación de los datos subyacentes. Nuestros especialistas en valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de los flujos de efectivo descontados y avalúos, así como en análisis de sensibilidad.
- Analizamos las proyecciones financieras de la Entidad para el año 2022 con objeto de evaluar el riesgo de falta de cumplimiento de sus obligaciones.

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

Deuda a largo plazo

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

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

Otra información

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

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

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

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad.

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Deloitte.

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

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

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

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

C. P. C. Manuel Nieblas Rodríguez
7 de abril de 2022

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

Estados consolidados de posición financiera

31 de diciembre de 2021 y 2020
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	Notas	2021	2020
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	$ 989,951	$ 1,118,464
Cuentas por cobrar – Neto	6	142,759	132,901
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		372,583	584,252
Pagos anticipados	7	74,164	71,788
Instrumentos financieros derivados	8	302	-
Activos mantenidos para su venta	9	335,363	77,285
Total de activo circulante		1,915,122	1,984,690
Activo a largo plazo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto	10	12,048,264	12,890,263
Derecho de uso por arrendamiento	11	288,426	392,264
Inversión en asociada		36,603	36,603
Impuestos a la utilidad diferidos	18	264,241	242,227
Cuentas por cobrar	6	-	7,991
Otros activos	12	70,935	68,257
Instrumentos financieros derivados	8	39,005	-
Depósitos en garantía		2,772	2,898
Total de activo a largo plazo		12,750,246	13,640,503
Total de activos		$ 14,665,368	$ 15,625,193

Pasivo y capital contable

Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	13	$ 391,093	$ 1,621,568
Cuentas por pagar a proveedores		108,712	75,036
Otros impuestos y gastos acumulados		240,446	164,557
Impuestos a la utilidad por pagar		41,472	38,119
Instrumentos financieros derivados	8	562	31,842
Beneficios a los empleados	14	36,716	6,291
Pasivo por derechos de uso	15	47,087	31,485
Total de pasivo circulante		866,088	1,968,898
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios - excluyendo porción circulante	13	5,544,520	4,861,443
Instrumentos financieros derivados	8	6,997	147,760
Pasivos contractuales	16	20,204	12,370
Otros pasivos	17	343,176	388,797
Beneficios a los empleados	14	4,928	4,192
Impuestos a la utilidad diferidos	18	69,490	120,628
Pasivo por derechos de uso	15	328,328	450,214
Total de pasivo a largo plazo		6,317,643	5,985,404
Total de pasivo		7,183,731	7,954,302
Capital contable:			
Capital social	20	6,177,258	5,875,122
Utilidades retenidas		363,558	759,903
Otros resultados integrales		(234,448)	(116,115)
Capital contable atribuible a la participación controladora		6,306,368	6,518,910
Participación no controladora	22	1,175,269	1,151,981
Total de capital contable		7,481,637	7,670,891
Total pasivos y capital contable		$ 14,665,368	$ 15,625,193

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de resultados y otros resultados Integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por acción)

	Notas	2021	2020
Ingresos por operación hotelera		$ 2,152,295	$ 1,404,204
Ingresos por administración a terceros		121,506	78,034
Ingresos totales		2,273,801	1,482,238
Costos y gastos de operación hotelera	24	1,401,266	1,197,599
Gastos de administración y ventas	25	416,896	368,818
Depreciación		502,205	491,789
Costos y gastos		2,320,367	2,058,206
Gastos por apertura de hoteles		3,385	4,956
Deterioro de activos de larga duración		-	16,201
Pérdida de operación consolidada		(49,951)	(597,125)
Gasto por intereses		(564,413)	(619,010)
Ingreso por intereses		27,398	53,563
Pérdida cambiaria, neta		(26,469)	(22,618)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		131,656	(76,047)
		(431,828)	(664,112)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(481,779)	(1,261,237)
Impuestos a la utilidad (beneficio)	18	(43,558)	(12,612)
Pérdida neta consolidada del año		(438,221)	(1,248,625)
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(111,591)	19,269
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto a la utilidad		(6,817)	(7,963)
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:			
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados - neto de impuesto a la utilidad		75	64
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad		(118,333)	11,370
Resultado integral del año		$ (556,554)	$ (1,237,255)
Pérdida neta consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora		$ (396,345)	$ (1,112,645)
Participación no controladora		(41,876)	(135,980)
		$ (438,221)	$ (1,248,625)
Resultado integral consolidado atribuible a:			
Participación controladora		$ (514,678)	$ (1,101,275)
Participación no controladora		(41,876)	(135,980)
		$ (556,554)	$ (1,237,255)
Pérdida básica y diluida por acción	23	(1.0298)	(2.9994)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En miles de pesos mexicanos)

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En miles de pesos mexicanos)

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

Al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción)

1. Información general y eventos relevantes del año

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

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

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

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

Eventos relevantes

i. *COVID 19*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.

b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2022 o incrementa los pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022); y

c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

b. ***Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

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

IFRS 9 *Instrumentos Financieros*

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

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

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

IFRS 16 *Arrendamientos*

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables.
Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimaciones contables. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son "cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a medir incertidumbre".

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

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.

- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Principales políticas contables-

a. ***Declaración de cumplimiento-***

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

b. ***Bases de preparación-***

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

i. *Costo histórico*

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

ii. *Valor razonable*

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

iii. Negocio en Marcha

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Hasta el 31 de diciembre de 2020, cuando la Compañía se fusionó con Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V., subsistiendo ésta última y cuya moneda funcional es el peso mexicano.

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

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

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

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

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

	Resultados y otros resultados integrales atribuidos a la participación no controladora		Participación no controladora acumulada	
	2021	2020	2021	2020
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	$ (41,876)	$ (135,980)	$ 1,175,269	$ 1,151,981

El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

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

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

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

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

f. ***Instrumentos financieros-***

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

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

g. ***Activos financieros***

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

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

(i) *Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

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

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

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

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

Los activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas” El valor razonable es determinado de la manera descrita en la Nota 19.

(v) *Ganancias y pérdidas cambiarias*

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

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

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

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

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

(vi) *Deterioro de activos financieros*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(viii) *Definición de incumplimiento*

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

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

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

(ix) *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

(x) *Política de bajas*

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

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

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

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

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

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

(xii) *Baja de activos financieros*

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

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

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

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

Los terrenos no se deprecian.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j. ***Otros activos-***

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

Los otros activos se registran inicialmente al costo de adquisición y se revalúan a su valor razonable al cierre de cada año (ver Nota 12). El cambio en el valor razonable se reconoce en los resultados del ejercicio y se reconocen únicamente cuando es razonable que los beneficios futuros se realizarán.

k. ***Activos mantenidos para la venta***

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

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

l. ***Arrendamientos-***

- *La Entidad como arrendatario*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Costos y gastos de operación hotelera” en el estado consolidado de resultados (ver Nota 24).

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

- *La Entidad como arrendador*

  La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión. La Entidad también renta a los minoristas el equipo necesario para la presentación y desarrollo de sus actividades y equipo manufacturado por la Entidad.

  Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

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

  El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

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

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

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

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

m. ***Transacciones en monedas extranjeras-***

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

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

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

- una inversión en instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otro resultado integral (excepto en caso de deterioro cuando las diferencias de moneda extranjera que se hayan reconocido en otros resultados integrales se reclasifican a resultados);
- un pasivo financiero designado como cobertura de la inversión neta en un negocio en el extranjero siempre que la cobertura sea eficaz; y
- coberturas de flujo de efectivo calificadas siempre que la cobertura sea eficaz.

n. ***Costos por préstamos-***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la construcción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

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

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

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

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

Beneficios a los empleados por terminación y retiro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

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

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

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

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministran servicios a la Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 21.

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

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

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

i. *Impuestos a la utilidad causados*

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

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

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

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

Sac Be Ventures Colombia, S. A. S. - Colombia: la tasa aplicable al impuesto sobre la renta en 2021 y 2020 es del 31% y 32%, respectivamente.

Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias (HCE Chile): El impuesto a la renta en Chile a las empresas en 2021 y 2020, es del 27%.

ii. *Impuestos a la utilidad diferidos*

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

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

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

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

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

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

iii. *Impuestos causados y diferidos*

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

r. ***Provisiones-***

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

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

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

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

s. ***Pasivos financieros y capital***

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de 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 registra pasivos a valor razonable, sino revelan el valor razonable de su deuda El valor razonable se determina de la manera descrita en la Nota 13.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

t. ***Instrumentos financieros derivados***

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

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

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

u. ***Contabilidad de coberturas***

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

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

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

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

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

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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

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

v. ***Reconocimiento de los ingresos-***

La Entidad reconoce los ingresos como sigue:

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

ii. La Entidad obtiene ingresos por la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión de obra, administración y operación de hoteles y franquiciamiento (ingresos por administración a terceros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales), los cuales se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación en cumplimiento con la IFRS 15. Los ingresos por administración y operación hotelera representan el ingreso más importante de la categoría de ingresos por administración a terceros en donde se identifican: 1) servicios durante el periodo preoperativo de 90 días antes de la apertura del hotel y 2) por los servicios de operación; los cuales son prestados una vez ocurrida la apertura del hotel. Ambas clasificaciones comprenden una serie de servicios que en conjunto constituyen cada una de las obligaciones de desempeño identificadas. La contraprestación se asigna por habitación para el periodo preoperativo y como honorario base e incentivo mensual para la etapa de operación.

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

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

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

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

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

x. ***Capital contable-***

i. Capital social

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

ii. Recompra y reemisión de acciones ordinarias

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

y. ***Utilidad por acción de la participación controladora-***

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

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

z. ***Medición del valor razonable***

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

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

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

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

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

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

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

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad , las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

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

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables-***

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

- *Consolidación de subsidiarias (Nota 3(d))*

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

- *Plazos de arrendamiento (Nota 15)*

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

b. ***Estimaciones contables-***

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

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

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

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

  En la determinación del impuesto diferido la Entidad estima la probabilidad de generar utilidades fiscales y/o base gravable en periodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales. Dicho cálculo se basa en supuestos que están afectados por las expectativas futuras de los resultados de la operación hotelera. La conclusión alcanzada por los periodos presentados es que en algunas entidades subsidiarias sí habrá base gravable y por tanto reconocen un activo por impuestos diferidos relacionado con dichas pérdidas fiscales. En aquellos casos donde existe una incertidumbre sobre su recuperación no se registró el activo por impuestos diferidos correspondiente. Su impacto está en el rubro del activo y pasivo por impuestos diferidos y el gasto del periodo.

- *Estimación de vidas útiles y residuales de los activos fijos (Nota 3(h) y 10)*

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

- *Estimación en la determinación de la tasa de descuento utilizada para la determinación de activos por arrendamiento (Nota 11)*

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

- *Medición de obligaciones por beneficios definidos (Nota 14)*

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

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

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

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

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

i. Al 31 de diciembre 2021 y 2020, los equivalentes de efectivo mantenidos con fines de negociación, se encuentran principalmente invertidos a corto plazo y en fondos de inversión, ambos instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano a tasa variable.

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

6. Cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

La antigüedad de la cartera de cuentas por cobrar vencidas al 31 de diciembre de 2021 es de un 1% con antigüedad de 30 días; de 31 a 90 días un 2% y más de 90 días un 22%.

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

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

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

		2021		2020
Saldo al inicio del año	$	(46,276)	$	(24,063)
Aplicación de perdida por deterioro reconocida en el año		15,966		-
Incremento en la estimación por deterioro reconocidas en cuentas por cobrar		-		(22,213)
Saldo al final del año	$	(30,310)	$	(46,276)

En la determinación de la capacidad de recuperación de las cuentas por cobrar, la Entidad considera que cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta por cobrar a la fecha de otorgamiento del crédito y hasta el final del período del informe. Existen concentraciones de crédito en la cartera, generada por tres clientes que en su conjunto representan un 20% y 14% del total de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente; de los cuales, ninguno rebasa el 10% en lo individual.

La Entidad no mantiene ningún tipo de garantía sobre los saldos considerados como incobrables.

c. ***Antigüedad de las cuentas por cobrar reservadas.***

Las cuentas por cobrar reservadas tienen una antigüedad promedio de 210 y 187 días al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

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

7. Pagos anticipados

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

8. Instrumentos financieros derivados

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

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

(i) Vencimientos pagados por anticipado por refinanciamiento de deuda

TIIE = significa Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

9. Activos mantenidos para su venta

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

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

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

	1o. de enero de 2021	Altas	Bajas	Deterioro	Traspasos de activos disponibles para la venta	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2021
Terrenos	$ 2,934,400	$ 20,250	$ (11,489)	$ -	$ 108,698	$ -	$ (35,184)	$ 2,799,279
Edificios	8,489,130	4,330	(34,381)	-	246,137	211,333	(105,640)	8,318,635
Equipo y mobiliario de operación	1,766,360	1,132	(286)	-	57,069	45,321	(9,956)	1,745,502
Equipamiento menor	43,261	-	-	-	832	320	-	42,749
Equipo de cómputo	187,524	5,341	-	-	1,868	1,133	(1,208)	190,922
Mobiliario y equipo	95,818	-	(13)	-	-	-	-	95,805
Equipo de transporte	64,454	-	(3,750)	-	1,588	443	(567)	58,992
Remodelaciones y remplazos	290,752	9,618	-	-	13,393	1,319	(2,054)	286,242
Mejoras y adaptaciones	380,976	11,838	(1,707)	-	1,113	6,829	-	396,823
Construcciones en proceso	1,108,241	119,962	(5,023)	-	15,848	(266,698)	(8,578)	932,056
Total	$ 15,360,916	$ 172,471	$ (56,649)	$ -	$ 446,546	$ -	$ (163,187)	$ 14,867,005
Depreciación acumulada:								
Edificios	$ (594,894)	$ (149,142)	$ 15,043	$ -	$ 24,948	$ -	$ 9,452	$ (692,080)
Equipo y mobiliario de operación	(1,318,656)	(202,822)	121	-	36,954	-	(3,234)	(1,487,637)
Equipo de cómputo	(149,143)	(32,476)	-	-	1,757	-	2,674	(178,188)
Mobiliario y equipo	(5,821)	(128)	-	-	-	-	5,446	(503)
Equipo de transporte	(46,550)	(8,195)	3,698	-	1,187	-	334	(49,526)
Remodelaciones y reemplazos	(253,101)	(32,136)	338	-	12,317	-	158	(272,424)
Mejoras y adaptaciones	(62,438)	(31,958)	-	-	185	-	-	(94,211)
Depreciación acumulada	(2,470,653)	(462,509)	19,200	-	77,878	-	17,343	(2,818,741)
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto	$ 12,890,263	$ (290,038)	$ 37,449	$ -	$ 368,668	$ -	$ (148,267)	$ 12,048,264

	1o. de enero de 2020	Altas	Bajas	Deterioro	Traspasos de activos disponibles para la venta	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2020
Terrenos	$ 3,002,698	$ 2,821	$ (45,874)	$ -	$ (41,514)	$ -	$ 16,269	$ 2,934,400
Edificios	8,225,571	6,486	(665)	(16,201)	(44,073)	296,176	21,836	8,489,130
Equipo y mobiliario de operación	1,695,380	2,710	(4,934)	-	-	71,337	1,867	1,766,360
Equipamiento menor	41,848	243	-	-	(210)	1,380	-	43,261
Equipo de cómputo	181,284	5,566	(1,713)	-	(180)	2,128	439	187,524
Mobiliario y equipo	106,663	79	-	-	(11,096)	171	-	95,817
Equipo de transporte	65,621	1,230	(3,126)	-	(727)	1,331	125	64,454
Remodelaciones y remplazos	285,945	4,199	-	-	(3,410)	1,210	2,808	290,752
Mejoras y adaptaciones	331,044	7,718	-	-	(583)	42,797	-	380,976
Construcciones en proceso	1,144,024	387,383	(12,814)	-	-	(416,530)	6,178	1,108,241
Total	$ 15,080,078	$ 418,435	$ (69,126)	$ (16,201)	$ (101,793)	$ -	$ 49,522	$ 15,360,915
Depreciación acumulada:								
Edificios	$ (482,550)	$ (150,269)	$ 116	$ -	$ 11,310	$ -	$ 29,734	$ (591,659)
Equipo y mobiliario de operación	(1,092,738)	(229,509)	357	-	-	-	-	(1,321,890)
Equipamiento menor	(38,465)	(1,794)	-	-	210	-	-	(40,049)
Equipo de cómputo	(120,187)	(29,783)	660	-	118	-	48	(149,144)
Mobiliario y equipo	(14,853)	(95)	-	-	10,405	-	(1,279)	(5,822)
Equipo de transporte	(38,132)	(10,571)	2,044	-	335	-	(226)	(46,550)

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

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

i. *Activos otorgados en garantía*

Para garantizar los préstamos bancarios de la Entidad, se otorgaron en garantía terrenos y edificios (ver valor de los inmuebles en garantía en la Nota 13). La Entidad no está autorizada para otorgar estos activos en garantía de otros préstamos, ni venderlos a otra compañía.

ii. *Costos por intereses capitalizados*

Los costos por intereses capitalizados por el año que terminó al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron $24,078 y $46,367, respectivamente. La tasa promedio ponderada de interés de los préstamos es de 9.10% y 6.89% en 2021 y 2020, respectivamente.

11. Derechos de uso por arrendamiento

La Entidad arrienda principalmente edificios. El plazo promedio de arrendamiento es de 20 años para 2021 y 2020. La Entidad tiene la opción de comprar ciertos edificios por un monto nominal al final del periodo del arrendamiento. Las obligaciones de la Entidad están aseguradas por el título del arrendador a los activos arrendados en dichos arrendamientos.

El análisis de la madurez de los pasivos por arrendamiento se presenta en la Nota 15.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, los pagos variables constituyen un 9% de los pagos por arrendamiento totales de la Entidad. La Entidad espera que esta proporción se mantenga constante en años futuros. Los pagos variables dependen en los ingresos y, consecuentemente, en el desarrollo económico durante los siguientes años. Tomando en consideración el desarrollo de los ingresos esperados durante los siguientes 5 años, se espera que el gasto por arrendamientos variables se siga presentando una proporción similar de los ingresos totales en los años siguientes.

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

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

12. Otros activos

	2021	2020
Inversiones en compañías en el extranjero (i)	$ 70,935	$ 68,257

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

13. Préstamos bancarios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las cláusulas restrictivas y de mantenimiento financiero mencionadas han sido cumplidas y/o se obtuvieron dispensas al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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

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

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

	1 de enero de 2021	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	Otros cambios (ii)	Ajustes de valor razonable (nota 8)	31 de diciembre de 2021
Préstamos bancarios (Nota 13)	$ 6,483,011	$ (547,397)	$ -	$ -	$ 5,935,614
Otros pasivos (Nota 17)	388,797	(45,621)	-	-	343,176
Swaps de tasas de interés, cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (Nota 19)	(179,602)	-	-	211,349	31,747

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

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

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

14. Beneficios a los empleados

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

	2021	2020
Participación de los trabajadores en la utilidad (i)	$ 7,801	$ 2,504
Bono a empleados (ii)	28,915	3,787
	$ 36,716	$ 6,291

i. La participación de los trabajadores en la utilidad es un beneficio otorgado a los trabajadores en México por requerimiento de la Ley Federal del Trabajo y se determina como un porcentaje con respecto a los resultados fiscales de la Entidad.

ii. Bono otorgado a la alta administración determinado sobre el desempeño operativo/financiero de la Entidad, y es autorizado por el Comité de Compensaciones de la misma.

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

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

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 por un actuario independiente. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

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

	Valuación al 31 de diciembre de	
	2021	2020
	%	%
Tasa de descuento	6.50	7.00
Tasa esperada de incremento salarial	5.00	5.00

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

	2021	2020
Costo laboral del servicio actual	$ 759	$ 868
Intereses sobre la obligación (i)	224	230
Pérdidas actuariales (ii)	(247)	(322)
	736	776
Saldo inicial del pasivo en el periodo	4,192	3,416
Saldo final del pasivo	$ 4,928	$ 4,192

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

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

c. ***Planes de contribuciones definidas-***

La Entidad por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de sus trabajadores en México (topado) al plan de contribución definida por concepto sistema de ahorro para el retiro establecido por ley y administrado por terceros independientes. El gasto en 2021 y 2020 por este concepto fue de $20,095 y $25,252, respectivamente.

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

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

15. Pasivo por derechos de uso

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

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

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

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

16. Pasivos contractuales

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

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

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

La vigencia de los puntos es de máximo dos años.

17. Otros pasivos

Los otros pasivos se integran como sigue:

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

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

18. Impuestos a la utilidad

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

Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasivos por impuestos diferidos no reconocidos

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

19. Instrumentos financieros

a. ***Administración del riesgo de capital-***

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

La estructura de capital de la Entidad consiste en la deuda neta (los préstamos bancarios como se detalla en la Nota 13 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital de la Entidad (compuesto por capital social suscrito y exhibido, reserva legal y utilidades integrales acumuladas como se revela en la Nota 20).

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

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

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

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

i. Este indicador muestra la capacidad de la Entidad de cumplir con sus obligaciones o compromisos de pago.

ii. Este indicador muestra la capacidad de endeudamiento de la Entidad relativo a la generación de flujo.

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

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

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

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

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

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

d. ***Riesgo de mercado-***

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

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

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

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

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

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

Estas monedas experimentan fluctuaciones periódicas con respecto al peso mexicano. Cualquier fluctuación en el valor de monedas extranjeras con respecto a la moneda funcional de la Entidad afecta los resultados, la posición financiera y los flujos de efectivo de las compañías que se consolidan en Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V., incluyendo Pricom Cariari, S. A., Sac Be Ventures Colombia S. A. S.; Hoteles City Express Chile, LTDA, y hasta el 31 de diciembre de 2020 Sac Be, LLC.

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

	2021	2020
Activos financieros en dólares estadounidenses	1,283	684
Exposición neta	USD 1,283	USD 684
Pasivos financieros en pesos chilenos	(6,891)	(6,199)
Exposición neta	CH (6,891)	CH (6,199)

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

	31 de diciembre de		7 de abril de
	2021	2020	2022
Dólar estadounidense, bancario	20.2157	19.9352	20.0655
Peso Chileno	41.3300	35.6300	39.4100
Colón (Costa Rica)	31.4500	30.7955	33.0207
Peso Colombiano	194.5700	172.2909	185.7144

- ***Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio***

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

  La Entidad considera que una variación razonable del peso mexicano respecto del dólar sería de 0.58 en 2021 y 1.45 en 2020 pesos por dólar. Las variaciones anteriormente referidas hubieran incrementado o disminuido el efecto en las pérdidas y ganancias en +/- $4,183 y +/-$2,949 pesos para 2021 y 2020, respectivamente.

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

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

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

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

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

Año	Sensibilidad +/-	Variación en el gasto por intereses
2021	0.25%	15,041
2020	0.25%	15,834

- ***Contratos swap de tasa de interés***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tablas de riesgo de interés y liquidez

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

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

31 de diciembre de 2021	**1 a 365 días**	**De 1 a 5 años**	**Más de 5 años**	**Total**
Sin intereses	$ 108,712	$ -	$ -	$ 108,712
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 9.10%	-	6,107,774	2,429,376	8,537,150
Instrumentos financieros derivados	-	(27,249)	-	(27,249)
	$ 108,712	$ 6,080,525	$ 2,429,376	$ 8,618,613

31 de diciembre de 2020	**1 a 365 días**	**De 1 a 5 años**	**Más de 5 años**	**Total**
Sin intereses	$ 75,036	$ -	$ -	$ 75,036
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 6.89%	-	6,733,811	1,481,773	8,215,584
Instrumentos financieros derivados	-	147,760	-	147,760
	$ 75,036	$ 6,881,571	$ 1,481,773	$ 8,438,380

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

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

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

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

Activos / Pasivos financieros	**Valor razonable 31/12/21**	**Valor razonable 31/12/20**	**Jerarquía del valor razonable**	**Técnica de valuación y datos de entrada principales**
Swaps de tasa de interés (ver Nota 8)	(Pasivo) (designado de cobertura) (27,249)	Activos (designado de cobertura) 147,760	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.

Activos financieros	**Valor razonable 31/12/21**	**Valor razonable 31/12/20**	**Jerarquía del valor razonable**	**Técnica de valuación y datos de entrada principales**
Inversiones y notas convertibles	70,935	68,257	Nivel 3	Enfoque de Costos: El enfoque de costos estima el valor de una empresa mediante la estimación del costo de su venta o liquidación. El enfoque de costos es algunas veces aplicado en la valuación de negocios particularmente cuando el negocio se encuentra en una etapa temprana de actividades o un start-up en donde las utilidades y/o el flujo de efectivo no pueden ser determinados confiablemente y la comparación con otros negocios bajo el enfoque de mercado es impráctico.

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

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

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

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

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

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

  Los instrumentos financieros que se valúan con posterioridad al reconocimiento inicial a valor razonable se agrupan en niveles del 1 al 3, con base en el grado al que el valor razonable es observable de acuerdo con la política contable.

20. Capital contable

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

Series	**2021**	**2020**
Única	408,156,532	366,939,270
Total	408,156,532	366,939,270

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

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

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

(a) Durante el periodo de preferencia, los accionistas de la Sociedad suscribieron un total de 24,358,814 acciones representativas del capital social de la Sociedad materia del aumento, en ejercicio de su derecho de preferencia en proporción a su tenencia accionaria (o por debajo de la misma), por un monto total de $170,512.

(b) En virtud de que el aumento de capital no fue suscrito y pagado por la totalidad de los accionistas de la Sociedad con base en su participación pro - rata durante el periodo de preferencia, el número de acciones remanentes disponibles para suscripción y pago en el ejercicio del derecho de preferencia adicional fue de 161,355,471.

(c) Durante el periodo de preferencia, la Entidad recibió notificaciones de preferencia adicional para suscribir y pagar un total de hasta 12,799,899 acciones representativas del capital social de la Sociedad, por un monto total de $89,599.

(d) Asimismo como parte del aumento, miembros del Consejo de Administración y el equipo directivo de Hoteles City Express participaron en la suscripción y/o sobresuscripción un total de 3,556,095 acciones las cuales representaron un monto de $24,893.

Las acciones pueden ser adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, debiendo observarse en todo caso las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera. Las acciones tienen derecho a un voto y confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

(e) Conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, la utilidad neta de cada año está sujeta a una aplicación de por lo menos el 5% para incrementar la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Entidad y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.

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

(g) Los ejecutivos de la empresa, bajo el beneficio del plan de acciones aportaron $17,132 los cuales representan 502,454 acciones.

(h) Acciones ordinarias pagadas totalmente:

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

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

Durante 2021 y 2020, a ciertos ejecutivos de la Entidad les fueron otorgadas 23,000,780 y 4,302,387 acciones ordinarias. Las acciones otorgadas les dan a los empleados el derecho a dividendos y voto una vez que hayan sido pagadas. En la Nota 21 a los estados financieros consolidados se presentan mayores detalles sobre el plan de opción de acciones a empleados.

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

	2021	2020
Cuenta de capital de aportación	$ 6,012,804	$ 5,724,284
Total	$ 6,012,804	$ 5,724,284

21. Pagos basados en acciones

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

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

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

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

Número de acciones	Fecha de asignación	Precio de ejercicio	Valor razonable a la fecha de asignación
891,477	1 enero 2020	0.01	23.61
3,410,910	1 enero 2021	0.01	7.00
23,000,780	1 enero 2022	0.01	6.40

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

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

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

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

c. ***Acciones ejercidas durante el año-***

Las siguientes acciones fueron ejercidas:

Acciones	Número de acciones ejercidas	Fecha del ejercicio	Precio de las acciones a la fecha del ejercicio
Asignadas el 1o. de enero de 2021	891,477	17 de diciembre de 2021	$ 4.82
Asignadas el 1o. de enero de 2020	877,004	17 de diciembre de 2020	$ 6.38

22. Participación no controladora

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

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

23. Utilidad por acción

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

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

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

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

24. Costos y gastos de operación hotelera

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

25. Gastos de administración y ventas

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

26. Transacciones con partes relacionadas

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

Compensación del personal clave de la administración-

La compensación a la administración y otros miembros clave de la administración durante el año fue la que se muestra a continuación:

	2021	2020
Beneficios a corto plazo	$ 106,922	$ 50,363

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

Adicionalmente, el personal clave recibe compensaciones mediante un plan de pagos basados en acciones. Ver Nota 21.

27. Información por segmentos

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

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

La Entidad considera que tienen dos segmentos operativos, “Operación hotelera” corresponde a la operación de hoteles propios y “Honorarios por administración” que corresponde a la administración y operación de hoteles arrendados.

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

Al 31 de diciembre de 2021

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

Al 31 de diciembre de 2020

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

Al 31 de diciembre de 2021

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

Al 31 de diciembre de 2020

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

Otra información por segmento

2021	Operación hotelera	Honorario por administración hotelera
Adiciones a activos a largo plazo	$ (622,994)	$ 7,379
Inversión en asociada	-	-
Aportaciones de capital de la participación no controladora	72,807	-

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

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

28. Compromisos

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

29. Eventos subsecuentes

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

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

30. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 7 de abril de 2022, por el Ing. Santiago Parra Gutiérrez, Director de Finanzas y Administración y el C. P. Juan Carlos Pioquinto Vázquez, Director Administrativo, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * * *

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

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, e Informe de los auditores independientes del 7 de abril de 2021

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2020 y 2019

Contenido **Página**

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

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los Auditores Independientes Al Consejo de Administración y a los Accionistas de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, el estado consolidado de cambios en el capital contable y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 de 2020 adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2020, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamento de la opinión

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

Otras Cuestiones

Los estados financieros de Hoteles City Express, S. A. B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2019 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha 13 de abril de 2020 emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.

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.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Pandemia por Covid 19 y empresa en funcionamiento

Como se menciona en la Nota 1 y 3b a los estados financieros consolidados adjuntos, en marzo de 2020 la Organización Mundial de Salud declaró al Covid 19 una pandemia global. La propagación de la enfermedad impactó de manera diferenciada a empresas e industrias, además de haber generado importante volatilidad en los mercados de dinero y capitales. La situación financiera y los resultados de operación de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 se vieron afectados considerablemente por la pandemia; no obstante, la Administración evaluó su situación y concluyó que la Entidad continuará como un negocio en marcha. Asimismo, el confinamiento originó que parte de la administración de la Entidad trabaje en un entorno de trabajo remoto durante este periodo.
Con base en lo anterior, identificamos los riesgos de deterioro como lo indica la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS 36", por sus siglas en inglés) "Deterioro de los activos de larga duración"; y empresa en funcionamiento como lo indica la IAS 1 "Presentación de estados financieros"; así como los riesgos de segregación de funciones y debilitamiento en actividades de control interno derivados del trabajo remoto.

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

- Pruebas detalladas para confirmar la razonabilidad de la evaluación y supuestos utilizados por la administración para determinar en qué UGEs no existieron indicios de deterioro de activos de larga duración. Nuestros procedimientos incluyeron la revisión de la evidencia proporcionada por la administración tomando en cuenta factores internos, externos y observables; así mismo consideramos el conocimiento de la Entidad e información de la industria.
- Procedimientos para evaluar si el modelo de flujos de efectivo descontados y los avalúos utilizados en el cálculo de deterioro de los activos de larga duración son apropiados.
- Retamos los supuestos utilizados por la Administración y por los peritos valuadores independientes, siendo principalmente las estimaciones de volúmenes de ventas y la tasa aplicada al costo de capital promedio ponderado (WACC, por sus siglas en inglés), así como la evaluación de los datos subyacentes. Nuestros especialistas en valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de los flujos de efectivo descontados y avalúos, así como en análisis de sensibilidad.
- Analizamos las proyecciones financieras de la Entidad para el año 2021 con objeto de evaluar el riesgo de falta de cumplimiento de sus obligaciones.

En relación con los riesgos identificados por el trabajo remoto, nuestra planeación y procedimientos de auditoría fueron adaptados a las circunstancias para evaluar el impacto del trabajo remoto en los procesos, control interno y sistemas, revisamos a detalle los supuestos utilizados para cada una de las áreas de riesgo identificadas, y en su caso nos apoyamos por nuestros especialistas.

Nuestra planeación y procedimientos de auditoría fueron adaptados a las circunstancias para evaluar las aseveraciones incluidas por la Entidad en las Notas 1 y 3b a los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2020, la deuda a largo plazo representa el monto más importante del total de los pasivos consolidados y está contratada con diversas instituciones financieras en su mayoría en pesos mexicanos. La Entidad ha establecido controles para verificar el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los diferentes contratos de deuda; sin embargo, consideramos incluir respuestas de auditoría que cubrieran específicamente el incumplimiento de alguna razón financiera u obligaciones de hacer y no hacer; así mismo, evaluamos la posibilidad de que el saldo correspondiente a la deuda con instituciones financieras pudiese estar presentado incorrectamente entre corto y largo plazo; por lo anterior, nuestras pruebas de auditoría incluyeron, entre otros: i) asegurar la correcta aprobación por parte del Consejo de Administración de la Entidad para la contratación de la deuda a largo plazo, ii) revisión del cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en dichos contratos; iii) obtención de las confirmaciones de deuda con las instituciones financieras para validar los saldos registrados de deuda e intereses; iv) revisión de la correcta clasificación de la deuda a corto y largo plazo; y v) revisión de la correcta valuación y registro de intereses de conformidad con las IFRS. Los resultados de nuestras pruebas con relación a estos procedimientos fueron satisfactorios.

Las políticas contables de la Entidad para la administración de sus riesgos sobre instrumentos financieros se detallan en la Nota 18 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 IAS 12 "Impuestos a la Utilidad", 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, debido a la situación generada principalmente por el Covid 19 arriba mencionada, 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; y 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. 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 3q y 17, 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 que se incluirá en el reporte anual (pero no comprende los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría). Se espera que el informe anual esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

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

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad.

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

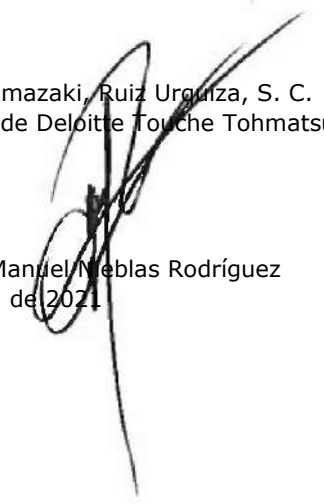
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

Deloitte.

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



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

C. P. C. Manuel Nieblas Rodríguez
7 de abril de 2021

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

Estados consolidados de posición financiera

31 de diciembre de 2020 y 2019
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	Notas	2020	2019
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	$ 1,118,464	$ 961,512
Cuentas por cobrar – Neto	6	132,901	231,098
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		584,252	548,988
Pagos anticipados	7	71,788	132,519
Activos mantenidos para su venta		77,285	-
Total de activo circulante		1,984,690	1,874,117
Activos a largo plazo:			
lnmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto	9	12,890,263	13,045,487
Derecho de uso por arrendamiento	10	392,264	397,008
Inversión en asociada		36,603	36,146
Impuestos a la utilidad diferidos	17	242,227	224,991
Cuentas por cobrar	6	7,991	13,143
Otros activos	11	68,257	62,432
Depósitos en garantía		2,898	2,898
Total de activo a largo plazo		13,640,503	13,782,105
Total de activos		$ 15,625,193	$ 15,656,222

Pasivo y capital contable

Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	12	$ 1,621,568	$ 589,329
Cuentas por pagar a proveedores		75,036	145,970
Otros impuestos y gastos acumulados		164,557	200,532
Porción circulante de otros pasivos	16	-	80,280
Impuestos a la utilidad por pagar		38,119	62,346
Instrumentos financieros derivados	8	31,842	-
Beneficios a los empleados	13	6,291	24,995
Pasivo por derechos de uso	14	31,485	27,697
Total de pasivo circulante		1,968,898	1,131,149
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios - excluyendo porción circulante	12	4,861,443	4,768,631
lnstrumentos financieros derivados	8	147,760	48,851
Ingresos diferidos	15	12,370	16,759
Otros pasivos	16	388,797	155,991
Beneficios a los empleados	13	4,192	3,416
Impuestos a la utilidad diferidos	17	120,628	134,705
Pasivo por derechos de uso	14	450,214	449,710
Total de pasivo a largo plazo		5,985,404	5,578,063
Total de pasivo		7,954,302	6,709,212
Capital contable:			
Capital social	19	5,875,122	5,865,393
Utilidades retenidas		759,903	1,872,548
Otros resultados integrales		(116,115)	(127,485)
Capital contable atribuible a la participación controladora		6,518,910	7,610,456
Participación no controladora	21	1,151,981	1,336,554
Total de capital contable		7,670,891	8,947,010
Total pasivo y capital contable		$ 15,625,193	$ 15,656,222

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 2020 y 2019
(En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por acción)

	Notas	2020	2019
Ingresos por operación hotelera		$ 1,404,204	$ 2,966,411
Ingresos por administración a terceros		78,034	184,213
Ingresos totales		1,482,238	3,150,624
Costos y gastos de operación hotelera	23	1,197,599	1,645,038
Gastos de administración y ventas	24	368,818	510,022
Depreciación		491,789	461,679
Costos y gastos		2,058,206	2,616,739
Gastos por apertura de hoteles		4,956	13,207
Deterioro de activos de larga duración		16,201	-
(Pérdida) utilidad de operación consolidada		(597,125)	520,678
Gasto por intereses		(619,010)	(503,649)
Ingreso por intereses		53,563	89,766
Pérdida cambiaria, neta		(22,618)	(25,279)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		(76,047)	-
		(664,112)	(439,162)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(1,261,237)	81,516
Impuestos a la utilidad (beneficio)	17	(12,612)	16,303
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año		(1,248,625)	65,213
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		19,269	(53,923)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto a la utilidad		(7,963)	(22,597)
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:			
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados - neto de impuesto a la utilidad		64	(151)
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad		11,370	(76,671)
Resultado integral del año		$ (1,237,255)	$ (11,458)
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora		$ (1,112,645)	$ 127,683
Participación no controladora		(135,980)	(62,470)
		$ (1,248,625)	$ 65,213
Resultado integral consolidado atribuible a:			
Participación controladora		$ (1,101,275)	$ 51,012
Participación no controladora		(135,980)	(62,470)
		$ (1,237,255)	$ (11,458)
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción	22	(2.9994)	0.3441

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

Años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(En miles de pesos mexicanos)

				Otros resultados integrales					
	Notas	Capital social	Utilidades retenidas	Pérdidas y ganancias actuariales netas de impuesto	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	Efectos de valuación de instrumentos de cobertura netas de impuesto	Total atribuible a participación controladora	Participación no controladora	Total de Capital Contable
Saldos al inicio de 2019		$ 5,903,527	$ 1,795,160	$ 3,214	$ (56,053)	$ 2,025	$ 7,647,873	$ 1,171,182	$ 8,819,055
Reconocimiento de pagos basados en acciones	20	(3,828)	-	-	-	-	(3,828)	-	(3,828)
Aportaciones de participación no controladora	21	-	-	-	-	-	-	233,958	233,958
Efecto inicial de adopción de IFRS 16 "Arrendamientos"		-	(50,295)	-	-	-	(50,295)	-	(50,295)
Reducción de participación no controladora	21	-	-	-	-	-	-	(750)	(750)
Dividendos pagados	21	-	-	-	-	-	-	(5,366)	(5,366)
Recompra de acciones		(34,306)	-	-	-	-	(34,306)	-	(34,306)
Pérdida integral del año		-	127,683	(151)	(53,923)	(22,597)	51,012	(62,470)	(11,458)
Saldos al 31 de diciembre de 2019		5,865,393	1,872,548	3,063	(109,976)	(20,572)	7,610,456	1,336,554	8,947,010
Reconocimiento de pagos basados en acciones	20	10,617	-	-	-	-	10,617	-	10,617
Reducciones de participación no controladora	21	-	-	-	-	-	-	(46,557)	(46,557)
Dividendos pagados	19	-	-	-	-	-	-	(2,036)	(2,036)
Recompra de acciones		(888)	-	-	-	-	(888)	-	(888)
Pérdida integral del año		-	(1,112,645)	64	19,269	(7,963)	(1,101,275)	(135,980)	(1,237,255)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		$ 5,875,122	$ 759,903	$ 3,127	$ (90,707)	$ (28,535)	$ 6,518,910	$ 1,151,981	$ 7,670,891

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

Años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(En miles de pesos mexicanos)

	2020	2019
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ (1,261,237)	$ 81,516
Ajustes por:		
Depreciación	491,789	461,678
Deterioro de activos de larga duración	16,201	-
Pérdida en venta y baja de activo fijo	23,014	2,515
Intereses a favor	(53,563)	(89,765)
Intereses a cargo	619,010	503,649
Pagos basados en acciones	10,855	-
Valuación de instrumentos financieros	122,789	(11,739)
Fluctuación cambiaria devengada no realizada	7,134	25,279
	1,237,229	891,617
Cambios en capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	103,349	2,509
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	(17,493)	(127,401)
Pagos anticipados	60,730	(43,609)
Cuentas por pagar a proveedores	(70,934)	20,659
Otros impuestos y gastos acumulados	542	13,842
Beneficios a los empleados	(17,864)	(710)
Impuestos a la utilidad pagados	(30,283)	(99,050)
	28,047	(233,760)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	4,039	739,373
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(418,435)	(1,758,987)
Inversión en asociada	(457)	(36,146)
Inversión en otros activos	(5,825)	(11,401)
Ingresos por venta de activo fijo	42,935	-
lntereses cobrados	53,563	89,765
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(328,219)	(1,716,769)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	1,491,000	2,820,250
Préstamos bancarios pagados	(367,321)	(1,733,256)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	10,617	(3,828)
(Reducción) aportaciones de la participación no controladora, neto	(46,557)	233,958
Disminuciones de aportaciones de participación no controladora		
Aportaciones para futuros aumentos de capital	-	(751)
Dividendos pagados a la participación no controladora	(2,036)	(5,365)
Recompra de acciones	(888)	(34,306)
Intereses pagados	(657,984)	(520,366)
Pagos de pasivos por derechos de uso por arrendamiento	(44,141)	(25,856)
Obtención de préstamos de socios	152,525	78,990
Préstamos de socios pagados	-	(15,160)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	535,215	794,310
Aumento (disminución) neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	211,035	(183,087)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	961,512	1,102,112
Efecto por tipo de cambio en el saldo de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión de operaciones extranjeras	(54,083)	42,487
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	$ 1,118,464	$ 961,512

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

Al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(En miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción)

1. Información general y eventos importantes del año -

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los cuartos operados conforme a los nombres comerciales de la Entidad ascendieron a 17,514 y 17,227, respectivamente; de los cuales, 4,343 y 4,198 correspondieron a hoteles en Administración y en Franquicia.

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

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

Eventos relevantes

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al COVID-19 como una Pandemia Global, su expansión motivó una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se tomaron una serie de medidas de seguridad sanitaria tanto por las autoridades mexicanas como por los distintos gobiernos para detener la propagación de este virus. Esta crisis mundial ha expuesto varios desafíos para diferentes sectores incluidos el turístico y de transporte. Sin embargo, la reincorporación a la "nueva normalidad" en el turismo ha mostrado una continua mejora en la movilidad y la demanda por viajes seguros, cortos y con tarifas justas para el consumidor. Además, los avances de vacunación en el 2021 en conjunto con los anuncios de apoyo económico por parte del gobierno de Estados Unidos han dado un impulso a la demanda de productos de exportación y generado un mayor optimismo a la economía en México.

No cabe duda de que el sector externo seguirá siendo el principal motor para la economía mexicana; sin embargo, el mercado interno poco a poco irá recobrando fuerza, apoyado por una recuperación en el empleo y salario, una inflación controlada y el crecimiento de las remesas. A pesar de la dificultad económica, la estrategia de la Entidad llevada a cabo durante el 2020 y la flexibilidad de su modelo de negocios de adaptación a cambios en la operación, actuación, digitalización y comunicación, le han permitido continuar como una de las cadenas líderes en el sector hotelero en México.

Debido principalmente a los efectos de la Pandemia que implicaron el confinamiento de la mayor parte de la población, el cierre temporal de la industria no esencial y a la consecuente reducción en la actividad económica, durante 2020 los ingresos totales cayeron un 53% en comparación con 2019, y se obtuvo una pérdida de operación de $(597) millones y una pérdida neta consolidada de $(1,248) millones, en comparación con una utilidad de operación de $521 millones y una utilidad neta consolidada de $65 millones en 2019. Esta situación representó indicios de deterioro en algunas de nuestras unidades generadoras de efectivo que generaron el registro de $16 millones por concepto de deterioro en los activos de larga duración en 2020. Asimismo, como se menciona en la Nota 3, la Entidad concluyó que continuará operando como una empresa en funcionamiento una vez evaluadas las consideraciones para continuar como un negocio en marcha, incluyendo su capacidad para hacer frente a sus obligaciones durante 2021.

Durante el cuarto trimestre del 2020, se confirmó la fortaleza que presentan los corredores del norte del país, impulsados por el sector de manufactura y exportación que, en diversos casos, se han beneficiado de una mayor inversión de compañías extranjeras principalmente, con el objetivo de aprovechar los menores costos de producción y mano de obra en México. Por otro lado, se han observado repuntes en la demanda, derivados de los estímulos económicos y bajos inventarios en Estados Unidos, tanto de automóviles como de otros productos.

Esto ha beneficiado a los corredores de exportación y ha llevado a mostrar una marcada recuperación de la región del Bajío. Adicionalmente, el turismo médico ha sido otro de los motores de impulso de ciertas plazas del norte del país, por lo cual la Entidad continúa implementando diversas campañas de mercadotecnia y publicidad para este segmento de mercado. En contraste, las zonas metropolitanas del país continúan presentando un mayor desafío, siendo las más rezagadas del portafolio dadas las restricciones gubernamentales por mayor número de casos de contagios por COVID-19.

Con respecto a la productividad del portafolio, se continúan reforzando las medidas de control de costos y gastos a través de acuerdos con proveedores para el precio de los insumos que estarán vigentes hasta finales del 2021; así como los acuerdos temporales de nómina con el personal, los cuales se han ido descomprimiendo conforme ha repuntado la ocupación de los hoteles de la Entidad.

Por otro lado, se destaca la liquidez y el desapalancamiento de la Entidad como una de las principales prioridades. Por ello, se continúan evaluando diferentes alternativas estratégicas, incluyendo la optimización de la estructura de costos y gastos. Asimismo, las medidas para preservar liquidez se mantienen, tales como la postergación de inversiones en bienes de capital (CAPEX) no esencial, diferimientos de capital e intereses que aún continúan vigentes por parte de algunos de nuestros acreedores bancarios, y avances en el reciclaje de activos. Durante el último trimestre de 2020, la Entidad concluyó con la venta de terrenos en Irapuato y se firmó una carta vinculante de venta para un predio en Barranquilla, Colombia. Por otro lado, al día de hoy se cuenta con un portafolio no apalancado de hoteles propios y co-invertidos en México con un valor aproximado de $1,500 millones de pesos y una reserva territorial de $717.3 millones de pesos.

Al cierre de 2020, la Entidad contaba con $1,118.5 millones en Efectivo y equivalentes de efectivo. Lo que representa un incremento de 16.3% comparado con el cierre de 2019. Lo anterior, derivado de la disposición de $1,000 millones de una línea de crédito revolvente con el objeto de garantizar liquidez durante la fase más restrictiva de la emergencia sanitaria. La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar aumentó 20.4% en comparación con el cierre de diciembre de 2019, cerrando el año en $6,483 millones. De este monto, $1,621.6 millones tienen vencimiento en los próximos doce meses y $196.9 millones se encuentran denominados en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2020, Hoteles City Express tenía una razón de Deuda Total entre Activos Totales de 41.2%. Asimismo, la Entidad se encuentra en cumplimiento de todas sus obligaciones financieras.

Con el objetivo de mantener un balance sano y reducir el apalancamiento la administración de la Entidad ha considerado y evaluado la opción de reciclaje de terrenos y/o activos, así como la opción de incrementar el número de coinversiones con socios estratégicos en activos que al día de hoy son 100% propiedad de la Entidad.

Al cierre del ejercicio 2020, la Entidad contaba con una reserva territorial con un valor a costo histórico aproximado de $717.3 millones, así como con obras en proceso, remodelaciones y terrenos asignados a dichas obras en proceso por $1,782.8 millones. Asimismo, se continúa trabajando de manera diligente con la promoción de terrenos como medida adicional de asignación de capital. Por su parte, los activos productivos o activo fijo bruto correspondiente a hoteles en operación alcanzaron aproximadamente $12,860.8 millones. Sobre el portafolio que conforma los activos productivos al cierre del ejercicio 2020, el 86% del total de propiedades correspondió a Hoteles Establecidos y el 14% restante a Hoteles No Establecidos.

Derivado de la pandemia del COVID-19, se continuará tomando medidas de contención para mantener la solvencia y liquidez de la Entidad. Por ello, el plan de desarrollo se ha diferido hasta no tener mayor claridad de las circunstancias macroeconómicas. Sin embargo, la Administración de la Entidad se enfocará en el crecimiento en contratos de administración y franquicia. La Entidad contempla la apertura de más hoteles bajo este mismo esquema durante el 2021.

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

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

En el año en curso, la Entidad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020, mismas que no tuvieron un impacto significativo en la información financiera de la Entidad.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IFRS 9, IAS 39, y la IFRS 7).

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de partidas o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia (tasas IBOR).

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

Las modificaciones también introducen un nuevo requerimiento de revelación por IFRS 7 para las relaciones de cobertura que son sujetas a excepciones introducidas por la modificación a la IFRS 9.

Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19

En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, *Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19* que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

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

a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.

b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y

c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

Impacto en la contabilidad al aplicar la excepción a los cambios en los pagos de arrendamiento

La Entidad ha aplicado el expediente práctico retrospectivamente a todas las concesiones de renta que cumplen las condiciones en la IFRS 16:46B, y no ha reformulado periodos anteriores.

La Entidad se ha beneficiado por la suspensión de 3 meses de pago de renta por arrendamientos de los edificios localizados en diferentes puntos de la república mexicana. La suspensión por pagos de arrendamientos es de $13,037 y ha sido contabilizada como un arrendamiento variable negativo en los resultados del ejercicio. La Entidad ha dado de baja la parte del pasivo por arrendamiento que se ha cancelado por el perdón de los pagos de arrendamiento, consistente con los requerimientos de la IFRS 9:3.3.1.

Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

En el presente año, la Entidad ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS

La Entidad ha adoptado las modificaciones incluidas en *Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS* por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo *Marco Conceptual*. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del *Marco Conceptual* que se refieren al *Marco Conceptual* revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del *Marco Conceptual* hacen referencia (el *Marco Conceptual* del IASC adoptado por el IASB en 2001, el *Marco Conceptual* del IASB de 2010, o el nuevo y revisado *Marco Conceptual* de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el *Marco Conceptual revisado.*

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.

Modificaciones a la IFRS 3 Definición de un negocio	La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas. La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido. Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares. Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.
Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad	La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición "material" en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de "oscurecer" la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición. El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de 'podrían influenciar' a 'razonablemente se espera que puedan influenciar'. La definición de "material" en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de "material" para asegurar consistencia.

b. Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

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

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*
Modificaciones a IAS 1	*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 16	*Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados*
Modificaciones a IAS 37	*Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato*
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	*IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos*

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

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

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

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

Modificaciones a IAS 1 Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

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

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

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

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

Las *Modificaciones Anuales* incluyen la modificación a las siguientes normas.

IFRS 9 *Instrumentos Financieros*

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

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

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

IFRS 16 *Arrendamientos*

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

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

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

3. Principales políticas contables-

a. ***Declaración de cumplimiento-***

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

b. ***Bases de preparación-***

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

i. *Costo histórico*

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

ii. *Valor razonable*

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

iii. Negocio en Marcha

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

Como se menciona en la Nota 1, durante los primeros meses de 2020 apareció el COVID-19 que fue declarado por la OMS como Pandemia Global. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las siguientes consideraciones y determinó que el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d. ***Bases de consolidación 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 2020	2019	Actividad
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 2020	2019	Participación no controladora acumulada 2020	2019
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	$ (135,980)	$ (62,470)	$ 1,151,981	$ 1,336,554

El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

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

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

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

El efectivo cuyas restricciones originan que no se cumpla con la definición de efectivo y equivalentes de efectivo descrito anteriormente, se presentan en un rubro por separado en el estado consolidado de posición financiera y, en su caso, se excluyen del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el efectivo restringido representa fondos mantenidos por la Entidad para hacer frente a sus obligaciones derivados de los contratos de préstamo (ver Nota 5).

f. ***Instrumentos financieros-***

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

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

g. ***Activos financieros***

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

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

(i) *Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

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

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

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

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

Los activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas” El valor razonable es determinado de la manera descrita en la Nota 18.

(v) *Ganancias y pérdidas cambiarias*

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

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

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

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

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

(vi) *Deterioro de activos financieros*

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

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

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

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

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

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

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

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;

- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condicionas regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

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

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

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

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

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

(viii) *Definición de incumplimiento*

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

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

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

(ix) *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

(x) *Política de bajas*

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

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

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

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

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

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

(xii) *Baja de activos financieros*

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

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

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

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

Los terrenos no se deprecian.

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

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

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

	% **2020-2019**
Edificios	1.43 – 1.60
Equipo y mobiliario de operación	16.7
Equipamiento menor	12
Equipo de cómputo	33.3
Mobiliario y equipo	10
Equipo de transporte	20
Remodelaciones y remplazos	20

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

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

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

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

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

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

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

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

j. ***Otros activos-***

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

Los otros activos se registran inicialmente al costo de adquisición y se revalúan a su valor razonable al cierre de cada año. (Ver Nota 11), el cambio en el valor razonable se reconoce en los resultados del ejercicio y se reconocen únicamente cuando es razonable que los beneficios futuros se realizarán.

k. ***Activos mantenidos para la venta***

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

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

l. ***Arrendamientos-***

- *La Entidad como arrendatario*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Costos y gastos" en el estado consolidado de resultados (ver nota 23).

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

- *La Entidad como arrendador*

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión. La Entidad también renta a los minoristas el equipo necesario para la presentación y desarrollo de sus actividades y equipo manufacturado por la Entidad.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

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

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

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

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

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

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

m. ***Transacciones en monedas extranjeras-***

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

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

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

- una inversión en instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otro resultado integral (excepto en caso de deterioro cuando las diferencias de moneda extranjera que se hayan reconocido en otros resultados integrales se reclasifican a resultados);
- un pasivo financiero designado como cobertura de la inversión neta en un negocio en el extranjero siempre que la cobertura sea eficaz; y
- coberturas de flujo de efectivo calificadas siempre que la cobertura sea eficaz.

n. ***Costos por préstamos-***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la construcción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

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

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

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

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

Beneficios a los empleados por terminación y retiro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2020 y 2019, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

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

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministran servicios a la Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 20.

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

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

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

i. *Impuestos a la utilidad causados*

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

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

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

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

Sac Be Ventures Colombia, S. A. S. - Colombia: la tasa aplicable al impuesto sobre la renta es del 33% por el año 2019.

Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias (HCE Chile): El impuesto a la renta en Chile a las empresas en 2020 y 2019, es del 27%.

ii. *Impuestos a la utilidad diferidos*

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

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

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

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

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

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

iii. *Impuestos causados y diferidos*

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

r. ***Provisiones-***

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

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

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

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

s. ***Pasivos financieros y capital***

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de 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 registra pasivos a valor razonable, sino revelan el valor razonable de su deuda El valor razonable se determina de la manera descrita en la Nota 12.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

t. ***Instrumentos financieros derivados***

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

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

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

u. ***Contabilidad de coberturas***

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

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

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

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

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

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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

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

v. ***Reconocimiento de los ingresos-***

La Entidad reconoce los ingresos como sigue:

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

ii. La Entidad obtiene ingresos por la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión de obra, administración y operación de hoteles y franquiciamiento (ingresos por administración a terceros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales), los cuales se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación en cumplimiento con la IFRS 15. Los ingresos por administración y operación hotelera representan el ingreso más importante de la categoría de ingresos por administración a terceros en donde se identifican: 1) servicios durante el periodo preoperativo de 90 días antes de la apertura del hotel y 2) por los servicios de operación; los cuales son prestados una vez ocurrida la apertura del hotel. Ambas clasificaciones comprenden una serie de servicios que en conjunto constituyen cada una de las obligaciones de desempeño identificadas. La contraprestación se asigna por habitación para el periodo preoperativo y como honorario base e incentivo mensual para la etapa de operación.

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

El valor razonable de los premios entregados a los clientes es reconocido como una disminución del ingreso y se reconoce un ingreso diferido hasta que los beneficios de servicios relativos son entregados o prestados al cliente. El pasivo es presentado en el rubro de 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 2020 y 2019 asciende a $12,370 y $16,759, respectivamente.

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

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

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

x. ***Capital contable-***

i. Capital social

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

ii. Recompra y reemisión de acciones ordinarias

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

y. ***Utilidad por acción de la participación controladora-***

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

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

z. ***Medición del valor razonable***

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

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

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

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

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

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

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

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad , las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

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

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables-***

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

- *Consolidación de subsidiarias (Nota 3(d))*

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

- *Plazos de arrendamiento (Nota 14)*

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

b. ***Estimaciones contables-***

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

- *Reconocimiento de ingresos por programas de lealtad de clientes (Nota 15)*

  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 (Nota 17)*

  En la determinación del impuesto diferido la Entidad estima la probabilidad de generar utilidades fiscales y/o base gravable en periodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales. Dicho cálculo se basa en supuestos que están afectados por las expectativas futuras de los resultados de la operación hotelera. La conclusión alcanzada por los periodos presentados es que en algunas entidades subsidiarias sí habrá base gravable y por tanto reconocen un activo por impuestos diferidos relacionado con dichas pérdidas fiscales. En aquellos casos donde existe una incertidumbre sobre su recuperación no se registró el activo por impuestos diferidos correspondiente. Su impacto está en el rubro del activo y pasivo por impuestos diferidos y el gasto del periodo.

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

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

- *Estimación en la determinación de la tasa de descuento utilizada para la determinación de activos por arrendamiento (Nota 10)*

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

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

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

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

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

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

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

	2020	2019
Efectivo y depósitos bancarios disponibles	$ 780,416	$ 451,343
Equivalentes de efectivo (i)	111,687	373,658
Efectivo restringido (ii)	226,361	136,511
	$ 1,118,464	$ 961,512

1. Al 31 de diciembre 2020 y 2019, 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.

2. 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:***

	2020	2019
Clientes	$ 157,670	$ 233,296
Estimación para pérdidas crediticias	(46,276)	(24,063)
Deudores diversos	21,507	21,865
	$ 132,901	$ 231,098

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

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

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

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

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

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:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	$ (24,063)	$ (9,134)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuentas por cobrar	(22,213)	(14,929)
Saldo al final del año	$ (46,276)	$ (24,063)

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 14% y 23% del total de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 187 y 270 días al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

d. La Entidad otorgó una línea de crédito simple a un franquicitario por $40,000 con vencimiento en 2022 y a una tasa de interés ordinario fija del 12% anual, para la construcción de un hotel. Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 el saldo por cobrar a largo plazo es de $7,991 y $13,143, respectivamente.

7. Pagos anticipados-

	2020	2019
Seguros pagados por anticipado	$ 11,120	$ 22,279
Anticipos a proveedores	406	1,701
Servicios pagados por anticipado	3,218	60,519
Otros pagos anticipados	57,044	48,020
	$ 71,788	$ 132,519

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 nocional	Valor razonable 2020	Valor razonable 2019
Activo (pasivo) a largo plazo					
Swap TIIE (28 días) 7.06% HSBC	31-marzo- 2018	15-febrero-2022	$ 255,499	$ (7,003)	$ (1,709)
Swap TIIE (28 días) Banamex	17-junio-2017	29-junio-2020	130,987	-	1,472
Swap 8% Scotiabank	2-junio-2018	2-mayo-2024	56,944	12	293
Swap 7.7% BBVA	2-junio-2018	2-mayo-2023	384,000	(6,755)	(3,831)
Swap 8.10% Monex	30-julio-2018	30-junio-2021	119,745	-	8
Swap 8.33% CI Banco	30-diciembre-2018	30-julio-2024	88,737	60	133
Seagull 8.60% Monex	12-febrero-2019	26-enero-2026	500,000	(33,616)	(12,084)
Seagull 7.5% Scotiabank	4-octubre-2019	4-octubre-2022	300,000	(6,363)	(479)
Swap 6.88% Monex	4-octubre-2019	4-octubre-2021	200,000	(3,522)	23
Seagull 8.25% Monex	4 junio-2019	4-abril-2024	730,000	(36,630)	(10,226)
Swap Corpbanca	15-junio-2017	23-junio-2021	172,978	(23,292)	(22,451)
Swap BBVA	17-mayo-2018	02-mayo-2023	-	(57,465)	-
Swap BBVA	09-octubre-2018	30-septiembre-2021	-	(5,028)	-
			$ 2,938,890	$ (179,602)	$ (48,851)

TIIE = significa Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

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

	1o. de enero de 2020	Altas	Bajas	Deterioro	Act Disp Vta	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2020
Terrenos	$ 3,002,698	$ 2,821	$ (45,874)	$ -	$ (41,514)	$ 0	$ 16,269	$ 2,934,400
Edificios	8,225,571	6,486	(665)	(16,201)	(44,073)	296,176	21,836	8,489,130
Equipo y mobiliario de operación	1,695,380	2,710	(4,934)	-	-	71,337	1,867	1,766,360
Equipamiento menor	41,848	243	-	-	(210)	1,380	-	43,261
Equipo de cómputo	181,284	5,566	(1,713)	-	(180)	2,128	439	187,524
Mobiliario y equipo	106,663	79	-	-	(11,096)	171	-	95,817
Equipo de transporte	65,621	1,230	(3,126)	-	(727)	1,331	125	64,454
Remodelaciones y remplazos	285,945	4,199	-	-	(3,410)	1,210	2,808	290,752
Mejoras y adaptaciones	331,044	7,718	-	-	(583)	42,797	-	380,976
Construcciones en proceso	1,144,024	387,383	(12,814)	-	-	(416,530)	6,178	1,108,241
Total	$ 15,080,078	$ 418,435	$ (69,126)	$ (16,201)	$ (101,793)	$ -	$ 49,522	$ 15,360,915
Depreciación acumulada:								
Edificios	$ (482,550)	$ (150,269)	$ 116	$ -	$ 11,310	$ -	$ 29,734	$ (591,659)
Equipo y mobiliario de operación	(1,092,738)	(229,509)	357	-	-	-	-	(1,321,890)
Equipamiento menor	(38,465)	(1,794)	-	-	210	-	-	(40,049)
Equipo de cómputo	(120,187)	(29,783)	660	-	118	-	48	(149,144)
Mobiliario y equipo	(14,853)	(95)	-	-	10,405	-	(1,279)	(5,822)
Equipo de transporte	(38,132)	(10,571)	2,044	-	335	-	(226)	(46,550)
Remodelaciones y reemplazos	(214,979)	(40,019)	-	-	2,095	37	(234)	(253,100)
Mejoras y adaptaciones	(32,687)	(29,749)	-	-	35	(37)	-	(62,438)
Depreciación acumulada	(2,034,591)	(491,789)	3,177	-	24,508	-	28,043	(2,470,652)
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto	$ 13,045,487	$ (73,354)	$ (65,949)	$ (16,201)	$ (77,285)	$ -	$ 77,565	$ 12,890,263

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

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

i. *Activos otorgados en garantía*

Para garantizar los préstamos bancarios de la Entidad, se otorgaron en garantía terrenos y edificios (ver valor de los inmuebles en garantía en la Nota 12). La Entidad no está autorizada para otorgar estos terrenos en garantía de otros préstamos, ni venderlos a otra compañía.

ii. *Costos por intereses capitalizados*

Los costos por intereses capitalizados por el año que terminó al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron $46,367 y $53,006, respectivamente. La tasa promedio ponderada de interés de los préstamos es de 6.89% y de 10.13% en 2020 y 2019, respectivamente.

10. Derechos de uso por arrendamiento

La Entidad arrienda principalmente edificios. El plazo promedio de arrendamiento es de 20 años para 2020 y 2019.

La Entidad tiene la opción de comprar ciertos edificios por un monto nominal al final del periodo del arrendamiento. Las obligaciones de la Entidad están aseguradas por el título del arrendador a los activos arrendados en dichos arrendamientos.

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

Activos por derechos de uso	**Edificios**
Costo	
Al inicio de 2019	$ 598,037
Adiciones	-
Al 31 de diciembre de 2019	598,037
Adiciones	32,421
Al 31 de diciembre de 2020	$ 630,458
Depreciación acumulada	
Al inicio de 2019	$ 166,623
Cambio del periodo	34,406
Al 31 de diciembre de 2019	201,029
Cambio del periodo	37,165
Al 31 de diciembre de 2020	$ 238,194
Valor en libros	
Al 31 de diciembre de 2020	$ 392,264
Al 31 de diciembre de 2019	$ 397,007

Montos reconocidos en estado consolidado de resultados	**2020**	**2019**
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	$ 37,165	$ 34,407
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	46,247	44,549
Gasto relacionado a arrendamientos de corto plazo	3,788	19,097

La Entidad tiene compromisos por $31,484 y $27,695 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente, por concepto de arrendamientos de corto plazo.

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

	2020	**2019**
Pagos fijos	$ 37,763	$ 41,174
Pagos variables	6,378	13,900
Total de pagos por arrendamientos variables	$ 44,141	$ 55,074

Al 31 de diciembre de 2020, los pagos variables constituyen un 14% de los pagos por arrendamiento totales de la Entidad. La Entidad espera que esta proporción se mantenga constante en años futuros. Los pagos variables dependen en los ingresos y, consecuentemente, en el desarrollo económico durante los siguientes años. Tomando en consideración el desarrollo de los ingresos esperados durante los siguientes 5 años, se espera que el gasto por arrendamientos variables se siga presentando una proporción similar de los ingresos totales en los años siguientes.

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

El total de las salidas de efectivo por concepto de arrendamientos asciende a $44,141 y $55,074 para 2020 y 2019, respectivamente.

11. Otros activos

	2020	2019
Inversiones en compañías en el extranjero (i)	$ 68,257	$ 62,432

i. Estos montos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, están representados por aportaciones, inversiones y acciones preferentes en compañías en el extranjero y se encuentran valuadas a su valor razonable (Ver Nota 18.i.1). La Entidad no considera que esté en capacidad de ejercer influencia significativa en ninguna de ellas.

12. Préstamos bancarios-

a. Para financiar el desarrollo y construcción de los hoteles, la Entidad ha contratado créditos bancarios a largo plazo en pesos mexicanos y en pesos chilenos (PCh) con instituciones financieras locales e internacionales. Dichos financiamientos fueron contratados 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:

	2020	2019
Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:		
Préstamo con Scotiabank por $38,000, a tasa TIIE (28) más 1.80%, con expiración en 2023. (i)	23,615	26,615
Préstamo con Scotiabank Inverlat por $33,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2022. (i)	44,932	46,933
Préstamo con BANCOMEXT hasta por $28,601, a tasa TIIE (90 días) más 3.25%, con expiración en 2020. (i)	-	4,333
Préstamo con Scotiabank por $72,000, a tasa TIIE (28) más 1.80%, con expiración en 2022. (i)	58,475	62,258
Préstamo con BANCOMEXT por $35,332, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	5,525	1,929
Préstamo con Scotiabank por $38,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2022. (i)	22,586	24,491
Préstamo con BANCOMEXT por $30,000, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	6,238	4,340
Préstamo con Scotiabank por $28,880, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2021. (i)	7,528	8,535
Préstamo con BANCOMEXT por $35,133, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	11,362	12,113
Préstamo con BANCOMEXT por $35,925, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	12,846	13,654
Préstamo con CorpBanca por PCh 1,070,364,637, a tasa fija de 8.05% con expiración en 2022. (iv)	22,531	20,298
Préstamo con CorpBanca por PCh 1,023,889,653, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2022 (iv)	21,553	19,416
Préstamo con CorpBanca por PCh 570,265,788, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2022. (iv)	12,004	10,814

	2020	2019
Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:		
Préstamo con CorpBanca por PCh 788,803,538 y PCh 734,064,826 en 2019 y 2017, respectivamente; a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2022. (iv)	16,604	14,958
Préstamo con CorpBanca en Unidad de Fomento 17,126 a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2031. (iv) y (vi)	124,243	112,213
Préstamo con BANCOMEXT por $35,534, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	18,262	18,874
Préstamo con BANCOMEXT por $28,340, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	14,739	15,169
Préstamo con BANCOMEXT por $27,353, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	14,270	17,955
Préstamo con BANCOMEXT por $30,690 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	17,171	17,550
Préstamo con BANCOMEXT por $30,954 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	17,246	17,786
Préstamo con BANCOMEXT por $32,625 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	13,994	18,881
Préstamo con SABADELL por $55,250 a tasa TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	45,915	47,359
Préstamos con BANCOMEXT por $38,000, a tasa fija TIIE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2023. (i)	33,924	33,927
Préstamo con Scotiabank por $39,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2023. (i)	27,519	28,899
Préstamo con Scotiabank por $51,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2024. (i)	37,262	44,419
Préstamo con BANCOMEXT por $48,000, a tasa fija TIIE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2027. (i)	44,093	45,846
Préstamo con SABADELL por $35,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2027. (ii)	33,293	33,564
Préstamo con SABADELL por $1,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2027. (ii)	107,764	109,277
Préstamo con BANCOMEXT por $65,000, a tasa fija TIIE (91días) más 2.15%, con expiración en 2027. (i)	59,138	63,550
Préstamo con Scotiabank por $71,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)	67,433	70,148
Préstamo con Scotiabank por $24,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2024. (i)	9,954	20,839
Préstamo con Scotiabank por $68,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)	53,154	57,555
Préstamo con Banorte por $80,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.90%, con expiración en 2033. (i)	79,599	79,586
Préstamo con Sabadell Capital por $32,218, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	26,771	27,977
Préstamo con Sabadell Capital por $35,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2022. (ii)	29,071	30,147
Préstamo con Sabadell Capital por $12,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	9,831	2,469
Préstamo con BBVA por $172,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2028. (ii)	146,728	159,616
Préstamo con BBVA por $57,500, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2028. (ii)	51,379	52,996
Préstamo con BBVA por $160,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 2.15%, con expiración en 2023. (i)	158,798	157,444

	2020	2019
Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:		
Préstamo con BBVA por $640,000, a tasa fija 10.05%, con expiración en 2023. (i)	570,588	631,731
Préstamo con Industrial and Commercial Bank of China (ICBC) por $400,000, a tasa fija TIIE 28 más 2.2%, con expiración en 2023. (i)	334,064	347,246
Préstamo con Banorte por $125,049, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2033. (i)	124,599	123,366
Préstamo con Monex por $40,000 tasa TIIE (28 días) más 2.0% con expiración en 2020. (i)	-	39,514
Préstamo con Scotiabank por $299,758 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)	272,593	285,606
Préstamo con Scotiabank por $1,196,772 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)	1,088,319	1,140,270
Préstamo con Scotiabank por $503,470 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)	457,590	479,701
Préstamo con Bancomext por $500,000 a tasa TIIE 91 + 1.975% con expiración en 2029 (i)	488,997	495,997
Préstamo con Intercam por $65,250 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	63,540	64,502
Préstamo con Scotiabank por $45,000 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	43,161	41,607
Préstamo con Intercam por $120,000 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	118,825	35,146
Préstamo con Inbursa por $1,000,000,000 a tasa TIIE 28 + 2.0% con expiración en 2021 (i)	998,379	-
Préstamo con Inbursa por $300,000,000 a tasa TIIE 28 + 2.0% con expiración en 2021 (i)	300,195	-
Préstamo con Scotiabank por $51,000,000 a tasa TIIE 28 + 3% con expiración en 2026 (i)	50,121	-
Subtotal	6,418,321	5,239,419
Intereses por pagar	64,690	118,541
Total	$ 6,483,011	$ 5,357,960
Menos porción circulante de los préstamos bancarios	(1,621,568)	(589,329)
Porción a largo plazo	$ 4,861,443	$ 4,768,631
TIIE a 28 días al cierre de cada periodo	4.4842%	7.5555%
TIIE a 91 días al cierre de cada periodo	4.4660%	7.4565%

(i) Amortización trimestral del principal
(ii) Amortización mensual del principal
(iii) Amortización semestral del principal
(iv) Amortización de capital al vencimiento del préstamo
(v) TIIE es la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio
(vi) UF es Unidad de fomento chileno, reajustable de acuerdo a su inflación

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2020, son como sigue:

2022	$ 813,412
2023	1,145,450
2024	1,655,921
2025	380,230
2026 y años posteriores	866,430
	$ 4,861,443

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

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

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

Las cláusulas restrictivas y de mantenimiento financiero mencionadas han sido cumplidas y/o se obtuvieron dispensas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 excepto por una subsidiaria, en la cual se obtuvo una dispensa por un incumplimiento que no es causal del aceleramiento del crédito, a juicio de la administración de la Entidad y de sus asesores jurídicos internos, quienes consideran que la institución bancaria no tiene el derecho legal de reclamar el pago anticipado, puesto que la causa de incumplimiento no se considera dentro del contrato una falla material a la voluntad de las partes. A pesar de toda la evidencia documental exhibida, el criterio de los auditores externos difiere de la posición de la Entidad, por lo que el préstamo con valor de $347,246 con ICBC, se reclasificó a corto plazo al 31 de diciembre de 2019. Durante 2020 la Administración obtuvo la dispensa por incumplimiento para todo el año de 2020 y 2021, razón por la cual presentó este crédito con base en los vencimientos originalmente contratados.

El valor de los inmuebles que garantizan los préstamos bancarios es de $6,241,007 y $6,803,372, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Entidad cuenta con líneas de crédito, los montos que aún no han sido dispuestos a esa fecha ascienden a $218,829 y $995,070, respectivamente.

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

	1 de enero de 2020	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	Otros cambios (ii)	Ajustes de valor razonable (nota 8)	31 de diciembre de 2020
Préstamos bancarios (nota 12)	$ 5,357,960	$ 1,123,679	$ 1,372	$ -	$ 6,483,011
Otros pasivos (nota 16)	236,271	152,526	-	-	388,797
Swaps de tasas de interés cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (nota 18)	(48,851)	-	-	(130,751)	(179,602)

	1 de enero de 2019	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	Otros cambios (ii)	Ajustes de valor razonable (nota 8)	31 de diciembre de 2019
Préstamos bancarios (nota 12)	$ 4,299,548	$ 1,086,994	$ (28,582)	$ -	$ 5,357,960
Otros pasivos (nota 16)	176,199	78,990	(18,918)	-	236,271
Swaps de tasas de interés cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (nota 16)	2,410	-	-	(51,261)	(48,851)

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

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

13. Beneficios a los empleados-

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

	2020	2019
Participación de los trabajadores en la utilidad (i)	$ 2,504	$ 2,866
Bono a empleados (ii)	3,787	22,129
	$ 6,291	$ 24,995

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 2020 y 2019 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	
	2020	2019
	%	%
Tasa de descuento	7.00	6.80
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:

	2020	2019
Costo laboral del servicio actual	$ 868	$ 737
Intereses sobre la obligación (i)	230	163
(Pérdidas) ganancias actuariales (ii)	(322)	108
	776	1,008
Saldo inicial del pasivo en el periodo	3,416	2,408
Saldo final del pasivo	$ 4,192	$ 3,416

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

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

c. ***Planes de contribuciones definidas-***

La Entidad por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de sus trabajadores en México (topado) al plan de contribución definida por concepto sistema de ahorro para el retiro establecido por ley y administrado por terceros independientes. El gasto en 2020 y 2019 por este concepto fue de $20,095 y $25,252, respectivamente.

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

	2020	2019
Pagos basados en acciones (Nota 20):		
Pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital	$ 33,502	$ 14,828
Total gasto de beneficios a empleados	$ 33,502	$ 14,828

14. Pasivo por derechos de uso

	2020	2019
Pasivos por arrendamiento	$ 481,699	$ 477,407
Análisis de madurez:		
Año 1	31,485	25,578
Año 2	31,485	25,578
Año 3	31,485	25,578
Año 4	31,485	25,578
Año 5	31,485	25,578
Posteriores	324,274	349,517

	2020	2019
Analizado como:		
Largo plazo	$ 31,485	$ 27,697
Corto plazo	450,214	449,710
	$ 481,699	$ 477,407

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

Como se menciona en la Nota 2a., la Entidad ha dado de baja $13,037 del pasivo por arrendamiento, ya que se ha terminado debido al periodo de gracia de los pagos de arrendamiento en los edificios en diferentes ciudades de la república mexicana.

Como se menciona en la Nota 3, la Entidad se ha beneficiado por períodos de gracia por pagos de arrendamiento, lo cual ha resultado en cambios en el pasivo por arrendamiento, activo por derecho de uso y cargos a resultados como se indica en dicha nota.

15. 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 2020 y 2019 asciende a $12,3670 y $16,759, respectivamente.

La vigencia de los puntos es de máximo dos años.

16. Otros pasivos-

Los otros pasivos se integran como sigue:

	2020	2019
Aportaciones para futuros aumentos de capital socios en el extranjero	$ 173,981	$ 155,991
Préstamo socio Impulsora Plaza La Unión, S. A. de C. V.	1,977	1,977
Préstamo socio Fideicomiso Cancún	36,452	27,541
Préstamo socio Impulsora Plaza Coatzacoalcos, S.A. de C.V.	-	805
Préstamo socio Impulsora Plaza Cd. del Carmen, S.A. de C.V.	40,027	38,142
Préstamo socio Impulsora Plaza Guadalupe, S. A. de C. V.	11,373	10,525
Préstamo socio Operadora SX del Sureste, S. A. de C. V.	1,651	1,290
Préstamo socio Impulsora Plaza Tamaulipas, S. A. de C. V.	21,197	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Guanajuato, S. A. de C. V.	1,593	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Hermosillo, S. A. de C. V.	1,516	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Minatitlán, S. A. de C. V.	3,270	-
Préstamo socio Inmob Hotelera Rio Culiacán, S. A. de C.V.	1,131	-
Préstamo socio Inmob Hotelera Paso Montejo, S. A. de C.V.	2,457	-
Préstamo socio Impulsora Hotelera Irapuato, S. A. de C. V.	2,449	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Cananea, S. A. de C. V.	8,647	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Dos Bocas, S. A. de C. V.	9,520	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Zaragoza, S. A. de C. V.	6,299	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Mérida, S. A. de C. V.	35,308	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Santo Domingo, S. A. de C. V.	6,144	-
Préstamo socio Impulsora Hotelera Plaza Ensenada, S. A. de C. V.	514	-
Préstamo socio Fideicomiso Santa Fe No. 3924	10,855	-
Préstamo socio Impulsora Plaza La Estancia, S. A. de C. V.	10,613	-
Préstamo socio Generadora y Desarrolladora de Proyectos y Servicios, S. A. de C. V.	1,823	-
Total	388,797	236,271
Menos porción circulante de otros pasivos	-	(80,280)
Porción a largo plazo	$ 388,797	$ 155,991

Las tasas de interés fluctúan en TIIE más 2-3 puntos y todas tienen vencimiento posterior a 2022.

17. Impuestos a la utilidad-

Las compañías mexicanas están sujetas al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2020 y 2019 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2020	2019
ISR:		
Causado	$ 18,809	$ 68,203
Diferido	(31,421)	(51,900)
Total	$ (12,612)	$ 16,303

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es como se muestra a continuación:

	2020 %	2019 %
Tasa legal	30	30
Efectos de inflación	(1)	(67)
Efecto de diferentes tasas fiscales de subsidiarias que operan en otras jurisdicciones	-	(3)
Efecto en estimación de recuperabilidad de pérdidas fiscales	(27)	44
No deducibles	(1)	16
Tasa efectiva	1	20

Los principales conceptos que originan el saldo por ISR diferido, son:

	2020	2019
ISR diferido activo:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	$ 80,107	$ 121,779
Estimación para cuentas de cobro dudoso	13,856	2,481
Pasivos acumulados y provisiones	116,754	91,615
Instrumentos financieros derivados	31,510	7,920
Otros	-	1,196
ISR diferido activo	242,227	224,991
ISR diferido pasivo:		
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(101,836)	(96,401)
Instrumentos financieros derivados	(18,792)	(38,304)
ISR diferido pasivo	(120,628)	(134,705)
ISR diferido activo pasivo, neto	$ 121,599	$ 90,286

Los años de vencimiento y sus montos actualizados de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2020, son los que se muestran a continuación:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2021	4,666
2022	10,114
2023	9,881
2024	10,460
2025	26,272
2026	59,524
2027	86,711
2028	217,243
2029	326,938
2030	1,177,655
	$ 1,929,464

Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Las pérdidas fiscales por amortizar por las cuales no se ha reconocido el activo por impuesto ISR diferido debido a la incertidumbre que existe sobre su recuperación, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron $1,662,441 y $316,906, respectivamente.

Pasivos por impuestos diferidos no reconocidos

La Entidad mantiene inversiones en subsidiarias e inversiones en asociadas, las cuales generan un pasivo por impuesto diferido por las diferencias que surgen de dichas diferencias temporales. No obstante, este pasivo no fue reconocido porque la Entidad controla la política de dividendos de sus subsidiarias y no se espera se decreten dividendos de su inversión en asociada, es decir, la Entidad controla la oportunidad de la reversión de las diferencias temporales correspondientes y la Administración considera no se revertirán en un futuro previsibles.

18. Instrumentos financieros-

a. ***Administración del riesgo de capital-***

La Entidad administra su capital para asegurar que todas las subsidiarias estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2019.

La estructura de capital de la Entidad consiste en la deuda neta (los préstamos bancarios como se detalla en la Nota 12 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital de la Entidad (compuesto por capital social suscrito y exhibido, reserva legal y utilidades integrales acumuladas como se revela en la Nota 19).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital a nivel de Entidad consolidado; sin embargo, a nivel de algunas subsidiarias si existen requerimientos de capital por préstamos bancarios que directamente han adquirido las subsidiarias y en los que en la mayoría de los casos Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V. (compañía subsidiaria) y/o Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. son responsables solidarios.

El Comité de Finanzas se encarga de vigilar y recomendar sobre la política de administración de riesgos de la Entidad, principalmente a través de la revisión de los indicadores de ingresos y flujo neto de operación e índices de cobertura tanto de interés como de servicio de deuda, así mismo de la exposición a riesgo cambiario y de tasas de interés. Con la frecuencia que amerita el caso.

Los índices del periodo sobre el que se informa son los siguientes:

	2020	2019
Porción circulante de los préstamos bancarios	$ 1,631,000	$ 589,329
Préstamos bancarios	4,852,011	4,768,631
(-) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(1,118,464)	(961,512)
Deuda neta	5,364,547	4,396,448
Capital contable	7,670,891	8,947,010
Gastos por intereses	619,010	503,649
(Pérdida) utilidad de operación	(597,125)	520,678
Depreciación	491,789	461,679
Flujo neto de operación ((pérdida) utilidad de operación más depreciación)	$ (105,336)	$ 982,357
Índices:		
Flujo neto de operación /gasto por intereses (i)	(0.2)	2.0
Deuda neta / flujo neto de operación (ii)	(50.9)	4.5
Apalancamiento	0.8	0.5

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-***

	2020	2019
Activos financieros		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$ 1,118,464	$ 961,512
Préstamos y cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar, sin incluir reserva por deterioro	140,892	244,241
Otros activos	68,257	62,432
Pasivos financieros		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados con cambios a través de otros resultados integrales	$ 147,760	$ 48,851
Otros:		
Cuentas por pagar a proveedores	75,036	145,970
Préstamos bancarios e intereses acumulados a costo amortizado	6,483,011	5,357,960
Pasivo por derecho de uso	481,699	477,407
Otros pasivos	388,797	236,271

c. ***Objetivos de la administración del riesgo financiero-***

La función de Tesorería Corporativa de la Entidad ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al comité de administración de riesgos de la Entidad, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

d. ***Riesgo de mercado-***

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros como son los movimientos en los tipos de cambio y a tasas de interés. La Entidad subscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo en tasas de interés, incluyendo:

- *Swaps* de tasas de interés para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés; y Contratos de opciones de tasa de interés (CAPS).

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan de forma neta, ya que antes de incurrir en una estrategia de coberturas económicas mediante instrumentos derivados, la Entidad busca principalmente la cobertura natural mediante el neto de su exposición financiera activa y pasiva.

La Entidad al incursionar en mercados distintos al mexicano ha cambiado su exposición al riesgo de tipo de cambio y consecuentemente ha ajustado la forma como administra y valúa sus riesgos.

e. ***Administración del riesgo cambiario-***

Las cuentas que generan el riesgo cambiario son: efectivo, cuentas por cobrar y préstamos bancarios, que se encuentran en monedas distintas (principalmente dólares estadounidenses) de la moneda funcional de cada subsidiaria.

Estas monedas experimentan fluctuaciones periódicas con respecto al peso mexicano. Cualquier fluctuación en el valor de monedas extranjeras con respecto a la moneda funcional de la Entidad afecta los resultados, la posición financiera y los flujos de efectivo de las compañías que se consolidan en Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V., incluyendo Pricom Cariari, S. A., Sac Be Ventures Colombia S. A. S.; Hoteles City Express Chile, LTDA, y hasta el 31 de diciembre de 2019 Sac Be, LLC.

A continuación, se presenta un detalle de la exposición en moneda extranjera:

	2020	2019
Activos financieros en dólares estadounidenses	684	1,193
Exposición neta	USD 684	USD 1,193
Pasivos financieros en pesos chilenos	(6,199)	(6,169)
Exposición neta	CH (6,199)	CH (6,169)

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados adjuntos y a la fecha del dictamen fueron como sigue:

	31 de diciembre de		7 de abril de
	2020	2019	2021
Dólar estadounidense, bancario	19.9352	18.8727	20.1612
Peso Chileno	35.6300	30.5500	35.5900
Colón (Costa Rica)	30.7955	30.3766	30.2861
Peso Colombiano	172.2909	173.6444	180.9110

- ***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 2020 y 0.86 en 2019 pesos por dólar. Las variaciones anteriormente referidas hubieran incrementado o disminuido el efecto en las pérdidas y ganancias en +/- $2,949 y +/-$3,319 pesos para 2020 y 2019, respectivamente.

  A nivel del estado financiero consolidado el riesgo cambiario incluye el efecto de las inversiones en las subsidiarias que tienen como moneda funcional el colón, peso colombiano y peso chileno y se refleja en el efecto de ajuste por conversión de operaciones extranjeras.

f. ***Administración del riesgo de tasas de interés-***

La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que las subsidiarias obtienen préstamos a tasas de interés variables. Este riesgo es manejado por la Entidad manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable, y mediante el uso de contratos *swap* de tasa de interés y *Caps.*

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés para los pasivos a tasa variable al final del periodo sobre el que se informa, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año.

Año	Sensibilidad +/-	Variación en el gasto por intereses
2020	0.25%	15,834
2019	0.25%	12,995

- ***Contratos swap de tasa de interés***

  De acuerdo con los contratos swap de tasa de interés, la Entidad acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobe el valor razonable de deuda emitida a interés fijo y las exposiciones al flujo de efectivo sobre deuda emitida a tasa de interés variable. El valor razonable de swaps de tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato, lo cual se detalla más adelante. La tasa de interés promedio se basa en los saldos vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

En la nota 8 se detallan los importes del capital nocional y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

g. ***Administración del riesgo de crédito-***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. La Entidad ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

La Entidad únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con una calificación de riesgo equivalente al grado de inversión o superior. Esta información la suministran agencias calificadoras independientes y, de no estar disponible, la Entidad utiliza otra información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición de la Entidad y las calificaciones de crédito de sus contrapartes se supervisan continuamente y el valor acumulado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisadas y aprobadas anualmente por el comité de administración de riesgos.

Las cuentas por cobrar a clientes están compuestas por un gran número de clientes distribuidos a través de diversas industrias y áreas geográficas. La evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguro como garantía de crédito.

La Entidad no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ningún grupo de contrapartes con características similares. La Entidad define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.

h. ***Administración del riesgo de liquidez-***

La Dirección de Finanzas y Administración reporta a la Dirección General e informa al Comité de Finanzas; sin embargo, la Dirección de Finanzas y Administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias para la obtención de créditos, y vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y con el objetivo de conciliar los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. La Nota 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.

31 de diciembre de 2020	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Sin intereses	$ 75,036	$ -	$ -	$ 75,036
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 6.89%	-	6,733,811	1,481,773	8,215,584
Instrumentos financieros derivados	-	147,760	-	147,760
	$ 75,036	$ 6,881,571	$ 1,481,773	$ 8,438,380

31 de diciembre de 2019	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Sin intereses	$ 145,970	$ -	$ -	$ 145,970
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 9.349%	-	4,357,631	3,806,874	7,444,505
Instrumentos financieros derivados	-	48,851	-	48,851
	$ 145,970	$ 4,406,482	$ 3,086,874	$ 7,639,326

i. ***Valor razonable de los instrumentos financieros-***

Esta nota proporciona información acerca de cómo la Entidad determina los valores razonables de los pasivos financieros.

Valor razonable de los pasivos financieros de la Entidad que se miden valor razonable sobre una base recurrente

Algunos de los pasivos financieros de la Entidad se valúan a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los pasivos financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

Activos / Pasivos financieros	Valor razonable 31/12/20	Valor razonable 31/12/19	Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
Swaps de tasa de interés (ver Nota 8)	147,760	Activos (designado de cobertura) 48,851	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 31/12/20	Valor razonable 31/12/19	Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
Inversiones y notas convertibles	68,257	62,432	Nivel 3	Enfoque de Costos: El enfoque de costos estima el valor de una empresa mediante la estimación del costo de su venta o liquidación. El enfoque de costos es algunas veces aplicado en la valuación de negocios particularmente cuando el negocio se encuentra en una etapa temprana de actividades o un start-up en donde las utilidades y/o el flujo de efectivo no pueden ser determinados confiablemente y la comparación con otros negocios bajo el enfoque de mercado es impráctico.

j. ***Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado-***

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable:

	2020		2019	
	Valor en libros	**Valor razonable**	**Valor en libros**	**Valor razonable**
Préstamos bancarios e intereses	$ 6,483,011	$ 6,357,961	$ 5,357,960	$ 5,182,012
Cuentas por cobrar a largo plazo	7,991	7,991	13,143	13,143

- ***Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable***

  El valor razonable de los activos y pasivos financieros (instrumentos derivados y no derivados) se determinan utilizando un análisis del flujo de efectivo descontado utilizando la curva de rendimiento aplicable por el plazo de los instrumentos derivados no opcionales y los modelos de determinación de precios para los instrumentos derivados opcionales. Los swaps de tasas de interés se valúan al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados y descontados con base en las curvas de rendimiento aplicables derivados de las tasas de interés cotizadas. Los caps de tasa de interés se valúan mediante el método de valuación utilizado para el cálculo de las opciones, la fórmula de Black Scholes, la cual utiliza una ecuación diferencial que encuentra dentro de sus variables el valor spot del subyacente, tiempo al vencimiento, volatilidad del precio, tasa de interés nacional y tasa de interés extranjera. Ambas valuaciones son Nivel 2.

- ***Valuaciones a valor razonable reconocidas en el estado consolidado de posición financiera***

  Los instrumentos financieros que se valúan con posterioridad al reconocimiento inicial a valor razonable se agrupan en niveles del 1 al 3, con base en el grado al que el valor razonable es observable de acuerdo con la política contable.

19. Capital contable-

Al 31 de diciembre las acciones que integran el capital social, son:

Series	**2020**	**2019**
Única	366,939,270	367,010,930
Total	366,939,270	367,010,930

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social asciende a $5’875,122, y $5’865,393, respectivamente está integrado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal.

Las acciones pueden ser adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, debiendo observarse en todo caso las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera. Las acciones tienen derecho a un voto y confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

(a) Conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, la utilidad neta de cada año está sujeta a una aplicación de por lo menos el 5% para incrementar la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva 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 inicio de 2019	369,007,856	$ 5,903,526
Disminución de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	-	(3,828)
Recompra de acciones	(1,996,926)	(34,305)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	367,010,930	5,865,393
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	-	10,617
Recompra de acciones	(71,660)	(888)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	366,939,270	$ 5,875,122

(d) Acciones otorgadas bajo el esquema de compensación de largo plazo en acciones a empleados

Durante 2020 y 2019, a ciertos ejecutivos de la Entidad les fueron otorgadas 4,302,387 y 1,084,414 acciones ordinarias. Las acciones otorgadas les dan a los empleados el derecho a dividendos y voto una vez que hayan sido pagadas. En la Nota 20 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:

	2020	2019
Cuenta de capital de aportación	$ 5,724,284	$ 5,725,171
Total	$ 5,724,284	$ 5,725,171

20. Pagos basados en acciones-

a. ***Esquema de compensación de largo plazo en acciones a empleados-***

La Entidad cuenta con un esquema de compensación de largo plazo donde una porción específica de la compensación anual total de ciertos ejecutivos es restringida y asignada en acciones ordinarias de la Entidad. El número de acciones asignado a cada ejecutivo resulta de dividir el monto en pesos del componente de su compensación anual total especificada de largo plazo, entre el precio promedio de cotización de la acción de la Entidad durante los últimos treinta días del año en la Bolsa Mexicana de Valores. De acuerdo con los términos del esquema, tal y como fue aprobado por el Consejo de Administración, el componente de la compensación anual total que es asignada en acciones a los ejecutivos es restringido durante un período de tres años contados a partir de la fecha en que se devengó la compensación. De acuerdo con el esquema, dichas acciones serán transferidas a un precio de ejercicio de $0.01 centavos por acción ordinaria.

Los montos de compensación anual total de cada ejecutivo y el componente de la compensación anual total a ser restringido y asignado en acciones, se determina de acuerdo con estudios de compensación elaborados por expertos en la materia y los cuales son analizados y recomendados por el Comité de Compensación y aprobados por el Consejo de Administración anualmente. Los beneficios del esquema y la cancelación de la restricción sobre el componente de la compensación anual total asignado en acciones están sujetos a ciertas condiciones que establecen, principalmente, la permanencia de los ejecutivos en la Entidad por períodos de hasta tres años a partir de la fecha en que se devengó la compensación.

A partir del 1 de enero 2017 entró en vigor el siguiente esquema:

Número de acciones	Fecha de asignación	Precio de ejercicio	Valor razonable a la fecha de asignación
891,477	1 enero 2019	0.01	23.61
3,410,910	1 enero 2020	0.01	7.00

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:

	2020		2019	
	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio
Saldos al inicio del año	1,089,124	$ 23.28	2,473,513	$ 23.96
Asignadas durante el año	4,302,387	$ 14.29	-	$ 27.57
Canceladas durante el año	(212,120)	$ 23.28	(158,930)	$ 19.51
Ejercidas durante el año	(877,004)	$ 23.28	(1,225,459)	$ 22.51
Saldos al final del año	4,302,387		1,089,124	

c. ***Acciones ejercidas durante el año-***

Las siguientes acciones fueron ejercidas:

Acciones	Número de acciones ejercidas	Fecha del ejercicio	Precio de las acciones a la fecha del ejercicio
Asignadas el 1o. de enero de 2020	877,004	17 de diciembre de 2020	$ 6.38
Asignadas el 1o. de enero de 2019	1,225,459	17 de diciembre de 2019	$ 14.65

21. Participación no controladora-

	2020	2019
Saldos al inicio del año	$ 1,336,554	$ 1,171,182
Participación en la utilidad integral	(135,980)	(62,470)
Aportaciones de participación no controladora (*)	-	233,958
Reducciones de capital y pago de dividendos (*)	(48,593)	(6,116)
Saldos al final del año	$ 1,151,981	$ 1,336,554

(*) El incremento corresponde a que, durante el año, algunas subsidiarias recibieron aportaciones de capital. Asimismo, algunas otras, realizaron el pago de dividendos o en su caso reducciones de capital.

22. Utilidad por acción-

La Entidad no tuvo operaciones discontinuas, y no existen instrumentos dilutivos por los periodos presentados, por lo tanto, la utilidad básica es igual a la utilidad diluida por acción.

	2020 Centavos por acción	2019 Centavos por acción
Utilidad básica y diluida por acción	(2.9994)	0.3441

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:

	2020	2019
Resultado del año atribuible a la participación controladora	$ (1,112,645)	$ 127,682
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	372,196,031	371,110,000

23. Costos y gastos de operación hotelera-

	2020	2019
Gastos de habitaciones	$ 227,113	$ 451,396
Sueldos y beneficios a los empleados	283,477	306,007
Gastos de administración y generales	278,294	287,909
Gastos de promoción y ventas	88,410	133,082
Gastos de energía	122,361	193,139
Gastos de mantenimiento	130,881	174,476
Gastos de predial	33,843	36,231
Gastos de seguro de daños	10,189	9,787
Gastos corporativos	23,031	53,011
Total	$ 1,197,599	$ 1,645,038

24. Gastos de administración y ventas

	2020	2019
Sueldos y beneficios a empleados	$ 280,206	$ 324,677
Comisiones de agencias	31,534	48,299
Honorarios profesionales y legales	5,428	14,293
Gastos de viaje	3,483	19,476
Publicidad	34,693	62,669
Renta de equipo	7,870	11,747
Teléfonos y comunicaciones	4,337	5,420
Mantenimiento	1,267	20,281
Otros	-	3,160
Total	$ 368,818	$ 510,022

25. Transacciones con partes relacionadas-

Los saldos y transacciones entre la Entidad y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas de la Entidad, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

Compensación del personal clave de la administración-

La compensación a la administración y otros miembros clave de la administración durante el año fue la que se muestra a continuación:

	2020	2019
Beneficios a corto plazo	$ 50,363	$ 69,677

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 20.

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.

Al 31 de diciembre de 2020

Estado de resultados:	Operación hotelera	Honorarios por administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Ingresos totales	$ 1,404,204	$ 378,610	$ 1,782,814	$ (300,577)	$ 1,482,238
Costos y gastos totales sin depreciación	(1,399,613)	(467,380)	(1,866,993)	300,577	(1,566,417)
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	4,591	(88,770)	(84,179)	-	(84,179)
Gastos por apertura de hoteles y deterioro	(21,157)	-	(21,157)	-	(21,157)
Pérdida antes de depreciación	(16,566)	(88,770)	(105,336)	-	(105,336)
Depreciación	$ (491,789)	$	$ (491,789)	$ -	$ (491,789)
Pérdida de operación	$ (508,355)	$ (88,770)	$ (597,125)	$ -	$ (597,125)
Gasto por intereses	(416,991)	-	(416,991)	119,319	(297,672)
Ingreso por intereses	170,065	-	170,065	(119,319)	50,746

Al 31 de diciembre de 2019

Estado de resultados:	Operación hotelera	Honorarios por administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Ingresos totales	$ 2,966,411	$ 846,625	$ 3,813,036	$ (662,412)	$ 3,150,624
Costos y gastos totales sin depreciación	(2,163,882)	(653,590)	(2,817,472)	662,412	(2,155,060)
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	802,529	193,035	995,564	-	995,564
Gastos por apertura de hoteles	(13,207)	-	(13,207)	-	(13,207)
Utilidad antes de depreciación	789,322	193,035	982,357	-	982,357
Depreciación	$ (461,679)	$ -	$ (461,679)	$ -	$ (461,679)
Utilidad de operación	$ 327,643	$ 193,035	$ 520,678	$ -	$ 520,678
Gasto por intereses	(758,106)	-	(758,106)	254,457	(503,649)
Ingreso por intereses	344,222	-	344,224	(254,457)	89,765

Al 31 de diciembre de 2020

Activos y pasivos por segmentos:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Activos totales	$ 34,857,187	$ 549,783	$ 35,406,970	$ (19,781,774)	$ 15,625,195
Pasivos totales	12,531,731	487,045	13,018,777	(5,064,474)	7,954,302

Al 31 de diciembre de 2019

Activos y pasivos por segmentos:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Activos totales	$ 34,422,293	$ 718,370	$ 35,140,663	$ (19,484,441)	$ 15,656,222
Pasivos totales	11,599,715	435,732	12,035,447	(5,326,235)	6,709,212

Otra información por segmento

2020	Operación hotelera	Honorario por administración hotelera
Adiciones a activos a largo plazo	$ (111,911)	$ (11,024)
Inversión en asociada	457	-
Aportaciones de capital de la participación no controladora	(46,557)	-

2019	Operación hotelera	Honorario por administración hotelera
Adiciones a activos a largo plazo	$ 1,981,538	$ 39,759
Inversión en asociada	36,146	-
Aportaciones de capital de la participación no controladora	233,958	-

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 2020 y 2019 existían compromisos para la construcción de inmuebles por $8,406 y $114,064, respectivamente.

28. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados-

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 7 de abril de 2021, por el C. P. Paúl Smith Márquez, Director de Finanzas y Administración y el C. P. Juan Carlos Pioquinto Vázquez, Director Administrativo, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas 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

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
Hoteles City Express, S. A. B. de C. V.:

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C.V. y subsidiarias (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

(Continúa)

Evaluación de deterioro de activos de larga duración de vida útil definida	
Ver nota 2(h) y 4 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
Los inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas por $13,045,487 representan el 83% de los activos del Grupo al 31 de diciembre de 2019. La Administración del Grupo lleva a cabo la evaluación de deterioro de los activos de larga duración de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGEs) cuando se presentan indicios de que el valor en libros de dichos activos pudiera no ser recuperable, y en su caso, determina el valor de recuperación de sus activos de larga duración, que comprenden los inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas de las UGEs. En aquellos casos donde se presentan indicios de deterioro, la Administración del Grupo involucra valuadores externos para la determinación del valor recuperación. Los modelos empleados en la determinación del valor de recuperación involucran supuestos clave, incluyendo las proyecciones tarifarias y de ocupación, así como estructura de costos proyectadas y la vida útil total de los activos de larga duración. Por lo anterior, hemos considerado la evaluación de deterioro de los activos de larga duración como una cuestión clave de nuestra auditoría.	Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión incluyeron, entre otros, los siguientes: a) Inspeccionamos la identificación de las UGEs y el análisis de indicios de deterioro en los activos de larga duración realizados por la Administración del Grupo, considerando las guías en la normatividad aplicable y factores internos y externos observables. b) Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos .así como la objetividad de los mismos. c) Comparamos los resultados reales del año actual (2019) con las cifras presupuestadas para ese mismo y con los resultados de los ejercicios 2017 y 2018, analizando si los criterios y datos claves son consistentes en relación con datos de fuentes externas y con los resultados de nuestra evaluación basada en nuestro conocimiento del cliente y de la industria. d) Involucramos a nuestros especialistas para que nos asistieran en la evaluación de los avalúos proporcionados por la Administración y preparados por sus valuadores externos, considerando si estos fueron elaborados con base en la información relevante disponible para la determinación de los valores, entre otros, las rentas brutas mensuales, indicadores de ventas, la vida útil total de los activos de larga duración, la oferta de habitaciones y el valor del metro cuadrado de inmuebles comparables. e) Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

(Continúa)

Valuación de impuesto a la utilidad diferido activo generado por pérdidas fiscales	
Ver nota 15 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantenía un impuesto a la utilidad diferido activo por $224,991 originado principalmente por pérdidas pendientes de amortizar en algunas de sus subsidiarias. Hemos considerado la valuación de dicho activo como una cuestión clave de nuestra auditoría derivado de que existe una incertidumbre inherente en la estimación de beneficios fiscales futuros, lo cual determina la medida en que los impuestos diferidos se reconocen o no. En adición los principales juicios y estimaciones empleados por parte de la Administración involucran diversos supuestos clave, entre otros, el nivel de ingresos que tendrá en un futuro la entidad legal que generó dicha pérdida fiscal y los márgenes de utilidad aplicables, así como la vigencia de dichas pérdidas (10 años).	Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión clave incluyeron, entre otros, los siguientes: a) La evaluación de los niveles históricos de utilidades fiscales, así como la comparación de los supuestos utilizados en las proyecciones fiscales con los utilizados en las proyecciones a largo plazo elaboradas por el Grupo, tales como las proyecciones utilizadas en la evaluación de deterioro. b) Con la asistencia de nuestros especialistas en impuestos, evaluamos la razonabilidad de los supuestos fiscales importantes, el periodo de reversión de las diferencias temporales y la caducidad de las pérdidas fiscales, así como la razonabilidad de las estrategias fiscales propuestas por el Grupo tanto para la determinación del impuesto causado como del impuesto diferido, basados en nuestro conocimiento de las operaciones del Grupo. c) Cotejamos que las partidas de ingresos acumulables y deducciones autorizadas fuesen consistentes con lo que estipula la ley. d) Comparamos las pérdidas fiscales con aquellas incluidas en las declaraciones anuales cuando surgieron y nos aseguramos de que las pérdidas fiscales no hubiesen expirado con base en los términos estipulados en la ley del Impuesto sobre la renta. e) También evaluamos si las revelaciones del Grupo son apropiadas en cuanto a las bases de los saldos de activos por impuestos diferidos y el nivel de las estimaciones involucradas en el cálculo del impuesto diferido.

(Continúa)

Reconocimiento por derechos de uso por arrendamiento y pasivo por arrendamiento capitalizable	
Ver nota 25 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**
Como parte de sus operaciones, el Grupo tiene contratos de arrendamiento de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantenía un activo por derechos de uso por arrendamiento por $397,008 y pasivos de arrendamiento capitalizable a corto y largo plazo por $477,407. Consideramos como una cuestión clave de nuestra auditoría, la apropiada determinación del activo y pasivo por cada arrendamiento, dada la importancia de los impactos en los estados financieros y el juicio inherente requerido para determinar los supuestos utilizados en el cálculo de los derechos y obligaciones presentes de los mismos. El activo por derecho de uso por arrendamiento se mide inicialmente al costo y se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio del contrato y hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o al final del plazo del arrendamiento, lo que ocurra primero. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos del arrendamiento remanentes a la fecha de inicio utilizando una tasa de descuento para cada activo.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes: a) la inspección de los principales contratos convenidos por el Grupo, para la identificación de características y condiciones particulares, y sobre dicha base, determinar la existencia de derechos de uso sobre los activos identificados. b) el involucramiento de nuestros especialistas para la revisión de lo apropiado de los efectos contables a reconocer por la aplicación de la normatividad vigente en el año. c) El involucramiento de nuestros especialistas para la evaluación sobre lo apropiado de las tasas de descuento y el modelo de valor presente para probar los pasivos designados por cada arrendamiento conforme a las características y condiciones específicas de los contratos. d) la revisión de lo apropiado de las revelaciones en los estados financieros consolidados del Grupo.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

(Continúa)

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

(Continúa)

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

(Continúa)

Otras cuestiones

Los estados financieros de Hoteles City Express, S. A. B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2018 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha 2 de abril de 2019 emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.

KPMG CÁRDENAS DOSAL, S.C.

C.P.C. Jaime Sánchez Mejorada Fernández

Ciudad de México, 13 de abril de 2020.

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

Activo	Notas	2019	2018	Pasivo y capital contable	Notas	2019	2018
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	$ 961,512	1,102,112	Porción circulante de los préstamos bancarios	11	$ 589,329	479,616
Cuentas por cobrar - Neto	6	231,098	219,372	Cuentas por pagar a proveedores		145,970	125,311
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		548,988	421,587	Otros impuestos y gastos acumulados		200,532	190,638
Pagos anticipados	7	132,519	88,910	Porción circulante de otros pasivos	14	80,280	16,450
				Impuestos a la utilidad por pagar		62,346	93,193
				Beneficios a los empleados	12	24,995	26,562
				Pasivo por derechos de uso	25	27,697	-
Total de activo circulante		1,874,117	1,831,981				
				Total de pasivo circulante		1,131,149	931,770
Activos a largo plazo:							
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto	9	13,045,487	11,816,842	Pasivo a largo plazo:			
Derecho de uso por arrendamiento	25	397,008	-	Prestamos bancarios - excluyendo porción circulante	11	4,768,631	3,819,932
Inversión en asociada		36,146	-	Instrumentos financieros derivados	8	48,851	-
Impuestos a la utilidad diferidos	15	224,991	224,134	Ingresos diferidos	13	16,759	12,811
Cuentas por cobrar	6	13,143	27,378	Otros pasivos	14	155,991	159,749
Instrumentos financieros derivados	8	-	2,410	Beneficios a los empleados	12	3,416	2,408
Otros activos	10	62,432	51,031	Impuestos a la utilidad diferidos	15	134,705	210,949
Depositos en garantía		2,898	2,898	Pasivo por derechos de uso	25	449,710	-
				Total de pasivo a largo plazo		5,578,063	4,205,849
Total de activo a largo plazo		13,782,105	12,124,693	Total de pasivo		6,709,212	5,137,619
				Capital contable:			
				Capital social	17	5,865,393	5,903,527
				Utilidades retenidas		1,872,548	1,795,160
				Otros resultados integrales	19	(127,485)	(50,814)
				Capital contable atribuible a la participación controladora		7,610,456	7,647,873
				Participación no controladora	20	1,336,554	1,171,182
				Total de capital contable		8,947,010	8,819,055
Total de activos		$ 15,656,222	13,956,674	Total pasivo y capital contable		$ 15,656,222	13,956,674

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

	Notas		2019	2018
Ingresos por operación hotelera		$	2,966,411	2,694,866
Ingresos por administración a terceros			184,213	192,636
Ingresos totales	26		3,150,624	2,887,502
Costos y gastos de operación hotelera	22		1,645,038	1,428,731
Gastos de administración y ventas	23		510,022	457,935
Depreciación			461,679	361,258
Total de costos y gastos			2,616,739	2,247,924
Gastos por apertura de hoteles			13,207	8,776
Utilidad de operación consolidada			520,678	630,802
Gasto por intereses			(503,649)	(297,672)
Ingreso por intereses			89,765	50,746
Pérdida cambiaria, neta			(25,279)	(48,266)
			(439,163)	(295,192)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			81,515	335,610
Impuestos a la utilidad	15		16,303	55,913
Utilidad neta consolidada del año			65,212	279,697
Otros resultados integrales	19			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras			(53,923)	(109,613)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto sobre la renta			(22,597)	1,952
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:				
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados - neto de impuesto sobre la renta			(151)	1,421
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad			(76,671)	(106,240)
Resultado integral del año		$	(11,459)	173,457
Utilidad neta consolidada del año atribuible a:				
Participación controladora		$	127,682	278,337
Participación no controladora			(62,470)	1,360
		$	65,212	279,697
Resultado integral consolidado atribuible a:				
Participación controladora		$	51,011	172,097
Participación no controladora			(62,470)	1,360
		$	(11,459)	173,457
Utilidad básica y diluida por acción	21		0.3441	0.7500

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

				Otros resultados integrales					
	Notas	**Capital social**	**Utilidades retenidas**	**Pérdidas y ganancias actuariales netas de impuesto**	**Efectos de conversión de operaciones extranjeras**	**Efectos de valuación de instrumentos de cobertura netas de impuesto**	**Total atribuible a participación controladora**	**Participación no controladora**	**Total de Capital Contable**
Saldos al 1 de enero de 2018		$ 5,932,629	1,516,823	1,793	53,560	73	7,504,878	914,668	8,419,546
Reconocimiento de pagos basados en acciones	18	19,408	-	-	-	-	19,408	-	19,408
Aportaciones de participación no controladora	18	-	-	-	-	-	-	288,869	288,869
Reducción de participación no controladora	20	-	-	-	-	-	-	(6,000)	(6,000)
Dividendos pagados	20	-	-	-	-	-	-	(27,715)	(27,715)
Recompra de acciones		(48,510)	-	-	-	-	(48,510)	-	(48,510)
Utilidad integral del año		-	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
Reconocimiento de pagos basados en acciones	18	(3,828)	-	-	-	-	(3,828)	-	(3,828)
Aportaciones de participación no controladora	18	-					-	233,958	233,958
Efecto inicial de adopción de NIIF 16 "Arrendamientos"		-	(50,294)	-	-	-	(50,294)	-	(50,294)
Reducción de participación no controladora	20	-	-	-	-	-	-	(751)	(751)
Dividendos pagados	20		-	-	-	-	-	(5,365)	(5,365)
Recompra de acciones		(34,306)	-	-	-	-	(34,306)	-	(34,306)
Utilidad integral del año		-	127,682	(151)	(53,923)	(22,597)	51,011	(62,470)	(11,459)
Saldos al 31 de diciembre de 2019		$ 5,865,393	1,872,548	3,063	(109,976)	(20,572)	7,610,456	1,336,554	8,947,010

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

		2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$	81,515	335,610
Ajustes por:			
Depreciación		461,678	361,258
Pérdida en baja de activo fijo		2,515	34,586
Intereses a favor		(89,765)	(50,746)
Intereses a cargo		503,649	297,672
Cancelaciones relativas a transacciones de pagos basados en acciones liquidables con instrumentos de capital		-	-
de instrumentos financieros		(11,739)	(7,066)
mbiaria devengada no realizada		25,279	(52,618)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación		973,132	918,696
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		2,509	(99,527)
principalmente impuesto al valor agregado		(127,401)	(131,948)
Pagos anticipados		(43,609)	(7,934)
por pagar a proveedores		20,659	(24,009)
uestos y gastos acumulados		13,842	38,384
ficios a los empleados		(710)	4,999
tos a la utilidad pagados		(99,050)	(109,193)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		739,372	589,468
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas		(1,758,987)	(2,141,875)
Inversión en acciones		(36,146)	-
Inversión en otros activos		(11,401)	(24,706)
Intereses cobrados		89,765	50,746
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(1,716,769)	(2,115,835)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
(Disminución) aportación en capital social y prima en suscripción de acciones		(3,828)	19,408
Aportaciones de la participación no controladora		233,958	198,119
Disminuciones de aportaciones de participación no controladora		(751)	(6,000)
Aportaciones para futuros aumentos de capital			-
Dividendos pagados a la participación no controladora		(5,365)	(27,715)
Recompra de acciones		(34,306)	(48,510)
Intereses pagados		(520,366)	(292,990)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(25,856)	-
Obtención de préstamos de socios		78,990	2,550
Préstamos de socios pagados		(15,160)	(21,241)
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo		2,820,250	2,792,049
Préstamos bancarios pagados		(1,733,256)	(1,173,087)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento		794,310	1,442,583
Disminución neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		(183,087)	(83,784)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año		1,102,112	1,190,624
Efecto por tipo de cambio en el saldo de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión de operaciones extranjeras		42,487	(4,728)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	$	961,512	1,102,112
Transacciones que no requirieron flujo de efectivo:			
Aportación de participación no controladora en especie (terrenos)	$	-	90,750

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción)

(1) Información general-

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (el "Grupo"), se dedican al desarrollo y operación de inmuebles para la hotelería, utilizando los nombres comerciales Hoteles City Express, City Express Suites, City Express Junior, City Express Plus y City Centro. Sus actividades comprenden la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión del desarrollo de hoteles e inmuebles, administración, comercialización, franquiciamiento, mantenimiento, organización de bienes muebles e inmuebles en la industria hotelera, así como la contratación de personal o de terceros para el desarrollo de obras civiles, suministro de servicios técnicos, administrativos y/o especializados.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los cuartos operados conforme a los nombres comerciales del Grupo ascendieron a 17,227 y 16,893, respectivamente; de los cuales, 4,198 y 4,189 correspondieron a hoteles en Administración y en Franquicia (ver Nota 2(q)). (Información no auditada).

Una de las subsidiarias del Grupo tiene celebrados contratos de servicios de dirección ejecutiva de proyectos de desarrollo, supervisión, administración y franquicia con todas las subsidiarias operadoras y propietarias de los hoteles, así como hoteles administrados a terceros. En relación con los contratos mencionados, dicha subsidiaria recibe honorarios fijos y otros variables, los cuales están basados en los montos de inversión asociados al desarrollo y puesta en marcha de las unidades hoteleras, así como en los ingresos de los hoteles, incentivos en relación con la utilidad de operación, por el uso de marca y del sistema de reservaciones.

La dirección de las oficinas corporativas del Grupo y sus principales subsidiarias ubicadas en México es Juan Salvador Agraz #69 Piso 12 Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, 05348.

(2) Principales políticas contables-

(a) *Declaración de cumplimiento-*

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

El Grupo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los periodos presentados en estos estados financieros consolidados, excepto que se señale lo contrario.

(b) *Bases de preparación-*

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros, que están valuados a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica a mayor detalle en las políticas contables incluidas más adelante.

Éste es el primer conjunto de estados financieros anuales del Grupo en el que se ha aplicado la NIIF 16 "Arrendamientos". Los cambios en las políticas contables significativas se describen en el inciso (j).

(Continúa)

(c) ***Moneda funcional y de presentación-***

Estos estados financieros consolidados son presentados en pesos mexicanos, que es la moneda funcional del Grupo. Toda la información es presentada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

Los estados financieros de cada subsidiaria del Grupo se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual operan (su moneda funcional).

Para fines de estos estados financieros consolidados, los resultados y la posición financiera de cada entidad están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V., y la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en monedas distintas a la moneda funcional de cada subsidiaria (moneda extranjera) se reconocen a los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se convierten nuevamente a los tipos vigentes en esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en una moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias son reconocidas en los resultados del periodo en que fueron generados excepto por:

i. Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, que se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera;

ii. Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio que se reconocen en otros resultados integrales, y

iii. Diferencias de tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

La moneda funcional de las compañías subsidiarias es el peso mexicano excepto por las operaciones extranjeras que se mencionan en la hoja siguiente.

(Continúa)

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

* Hasta el 31 de diciembre de 2019, cuando la Compañía se fusionó con Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V., subsistiendo ésta última y cuya moneda funcional es el peso mexicano.

(d) ***Bases de consolidación -***

Los estados financieros consolidados incluyen los de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias.

i. Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo 'controla' una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha de término de éste.

La participación accionaria en su capital social durante los periodos presentados se muestra a continuación:

	Porcentaje de participación		
Compañía	**2019**	**2018**	**Actividad**
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	100%	100%	Controladora de compañías ubicadas en México que se dedican al desarrollo y operación de inmuebles para la hotelería
Operadora de Hoteles City Express, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios de dirección, desarrollo, administración, franquicia y comercialización de inmuebles hoteleros
Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios corporativos.
Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V.	100%	100%	Controladora de compañías ubicadas en el extranjero con presencia en Costa Rica, Colombia y Chile.
City Express Administración Corporativa, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios de desarrollos hoteleros.

(Continúa)

ii. Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de capital.

La siguiente tabla muestra las subsidiarias que tienen participaciones no controladoras, se presenta agrupada por subcontroladora. La integración al 31 de diciembre de resultados y otros resultados integrales y del capital contable es como sigue:

		Resultados y otros resultados integrales atribuidos a la participación no controladora		**Participación no controladora acumulada**	
		2019	**2018**	**2019**	**2018**
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	$	62,470	1,360	1,336,554	1,171,182

iii. Pérdida de control

Cuando el Grupo pierde control sobre una subsidiaria, da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de capital.

Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados. Si el Grupo retiene alguna participación en la compañía en la que se perdió control, esta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

iv. Participaciones en inversiones contabilizadas bajo el método de la participación

Las participaciones del Grupo en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluye la participación en una asociada.

Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

La participación en asociada se contabiliza usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en los resultados y el resultado integral de la inversión contabilizada bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa cesa.

(Continúa)

El Grupo mantiene una inversión en el Fideicomiso de Inversión Irrevocable número F4343 el cual otorga al Grupo el 23.86% de la participación en las decisiones de dicho fideicomiso. La intención de creación de dicho fideicomiso consiste en la adquisición de un terreno para un desarrollo que incluirá un hotel. En este sentido, al finalizar el otorgamiento de propiedad se dará por terminado el fideicomiso en su totalidad y el Grupo obtendrá la propiedad del terreno y obra inmueble del hotel.

El Grupo ha determinado que tiene influencia significativa ya que cuenta con representación significativa en la asociada. Al 31 de diciembre de 2019, el resultado por participación en compañía asociada a través del método de participación no fue significativo por lo que la compañía decidió no reconocerlo, ya que adicionalmente el tiempo que se mantendrá dicha inversión no será significativa.

v. Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañía grupales, son eliminados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de la participación son eliminadas de la inversión en proporción de la participación del Grupo en la inversión. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

(e) ***Efectivo y equivalentes de efectivo-***

El efectivo consiste en efectivo disponible y depósitos a la vista. Los equivalentes de efectivo se conservan para cumplir con compromisos en efectivo a corto plazo más que para fines de inversión u otros fines. Para que una inversión califique como equivalente de efectivo debe ser fácilmente convertible en un monto conocido de efectivo y sujeta a riesgos poco importantes de cambios en valor. Por lo tanto, una inversión normalmente califica como equivalente de efectivo cuando tiene vencimiento a corto plazo, generalmente tres meses o menos a partir de la fecha de adquisición. Las inversiones de capital no se incluyen en los equivalentes de efectivo a menos de que sean, en sustancia, equivalentes de efectivo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el gasto o ingreso por intereses.

El efectivo cuyas restricciones originan que no se cumpla con la definición de efectivo y equivalentes de efectivo descrito anteriormente, se presentan en un rubro por separado en el estado consolidado de situación financiera y, en su caso, se excluyen del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el efectivo restringido representa fondos mantenidos por el Grupo para hacer frente a sus obligaciones derivados de los contratos de préstamo. (Ver Nota 5).

(f) ***Instrumentos financieros-***

i. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiamiento significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros:

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión en instrumentos de capital, a valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión en instrumentos de deuda, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados en primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados o con cambios en otro resultado integral:

- si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y

- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto pendiente del principal.

Una inversión en instrumentos de deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medida a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y

- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

  Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

Asimismo, el Grupo puede hacer la siguiente elección/designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- el Grupo puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios y de forma individual para cada inversión y,
- el Grupo podrá designar irrevocablemente un activo financiero de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales a valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera, ya que éste es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa a la gerencia del Grupo;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio - por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos; y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas.

i. Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, ver inciso v en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura.

ii. Activos financieros al costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

iii. Inversiones en instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

(Continúa)

iv. Inversiones de capital a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El gasto por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

Ver inciso v. para los pasivos financieros designados como instrumentos de cobertura.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

v. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés.

Los derivados se miden inicialmente al valor razonable. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados.

El Grupo designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura para cubrir la variabilidad en los flujos de efectivo asociados con transacciones previstas altamente probables como consecuencia de cambios en las tasas de interés.

Al inicio de relaciones de cobertura designadas, el Grupo documenta el objetivo y estrategia de gestión de riesgos para establecer la cobertura. El Grupo también documenta la relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta y el instrumento de cobertura se compensen entre sí.

Coberturas de flujos de efectivo

Cuando un instrumento derivado es designado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce en otros resultados integrales y como parte de la reserva de cobertura. La porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado que se reconoce en otro resultado integral se limita al cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta, determinado sobre una base del valor presente, desde el inicio de la cobertura. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce de inmediato en resultados.

Cuando la transacción prevista cubierta posteriormente resulta en el reconocimiento de una partida no financiera, el importe acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura se incluye directamente en el costo inicial de la partida no financiera cuando se reconoce.

Para todas las otras transacciones previstas cubiertas, el importe acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura es reclasificado en resultados en el mismo período o períodos durante los que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan el resultado.

Si la partida cubierta deja de cumplir con los criterios para la contabilidad de coberturas o el instrumento de cobertura se vende, expira, es terminado o se ejerce, la contabilidad de coberturas se discontinúa prospectivamente. Cuando se discontinúa la contabilidad de coberturas para las coberturas de flujos de efectivo, el importe que se ha acumulado en la reserva de cobertura permanece en el capital hasta que, en el caso de la cobertura de una transacción que resulta en el reconocimiento de una partida no financiera, se incluye en el costo de la partida no financiera en el reconocimiento inicial o, en el caso de otras coberturas de flujos de efectivo, se reclasifica en resultados en el mismo período o períodos en los que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan el resultado.

(Continúa)

Si se deja de esperar que los flujos de efectivo futuros cubiertos ocurran, los importes que se han acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura se reclasificarán inmediatamente al resultado.

vi. Deterioro de activos financieros

El Grupo reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales y cuentas por cobrar comerciales. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

El Grupo reconoce pérdidas crediticias esperadas por el tiempo de vida de las cuentas por cobrar comerciales. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Grupo, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Grupo reconoce la pérdida crediticia esperada por el tiempo de vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Grupo mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada por el tiempo de vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Grupo compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio de su reconocimiento. Al realizar esta evaluación, el Grupo considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Grupo, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales del Grupo.

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 condicionas regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Grupo supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 90 días, a menos que el Grupo tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, el Grupo asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

(1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
(2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
(3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

El Grupo considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna "realizable". Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

El Grupo monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(ii) Definición de incumplimiento

El Grupo considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- la información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluido el Grupo, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga el Grupo).

Independientemente del análisis anterior, el Grupo considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que el Grupo tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

(a) dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
(b) el incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
(c) los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
(d) es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
(e) la extinción de un mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) Política de bajas

El Grupo da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación del Grupo, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dado el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben al Grupo de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con NIIF 16 "Arrendamientos".

Si el Grupo ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina, en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, el Grupo mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

El Grupo reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

(g) *Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas-*

i. Reconocimiento y medición

Los elementos de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas son medidos al costo, que incluye los costos por préstamos capitalizados, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas.

Si partes significativas de un elemento de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas tienen una vida útil distinta, se contabilizan como elementos separados (componentes significativos) de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas.

Un elemento de propiedades y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

(Continúa)

ii. Desembolsos posteriores

Los desembolsos posteriores se capitalizan solo si es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

iii. Depreciación

La depreciación se calcula para castigar el costo de los elementos de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas menos sus valores residuales estimados usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconoce en resultados. El terreno no se deprecia. Las vidas útiles estimadas de los inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas para el período actual y los comparativos son como sigue:

	% 2019-2018
Edificios	1.43 - 1.60
Equipo y mobiliario de operación	16.7
Equipamiento menor	12
Equipo de cómputo	33.3
Mobiliario y equipo	10
Equipo de transporte	20
Remodelaciones y remplazos	20

Los métodos de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales se revisarán a cada fecha de presentación y se ajustarán si es necesario.

Las mejoras a inmuebles arrendados son amortizadas durante el periodo menor entre la vida útil de las mismas y la vida del contrato de arrendamiento.

(h) ***Deterioro de activos de larga duración en uso-***

Al final de cada periodo o ante la presencia de algún indicio de deterioro (pérdidas de operación, flujos de efectivo negativo, proyección de pérdidas, etc.) que pudiera indicar que el valor en libros del activo pudiera no ser recuperable, el Grupo revisa el valor en libros de los mismos. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Grupo estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

(i) ***Otros activos-***

Los otros activos, representan aportaciones, inversiones y acciones preferentes en compañías en el extranjero y en las cuales no se no se ejerce influencia significativa.

Estos instrumentos se registran inicialmente al costo de adquisición y se revalúan a su valor razonable al cierre de cada año. (Ver Nota 10), el cambio en el valor razonable se reconoce en los resultados del ejercicio y se reconocen únicamente cuando es razonable que los beneficios futuros se realizarán.

(j) ***Arrendamientos-***

El Grupo ha aplicado la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado y, en consecuencia, la información comparativa no ha sido reexpresada y continúa informándose en conformidad con la Norma NIC 17 y la CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables bajo la Norma NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan más adelante.

Impacto en la transición

En la transición a la Norma NIIF 16, el Grupo reconoció activos por derecho de uso adicionales, incluyendo pasivos por arrendamientos adicionales, reconociendo la diferencia en las ganancias acumuladas. El impacto en la transición se resume a continuación:

Arrendamientos operativos bajo la NIIF 16	**1o. de enero de 2019**
Activos por derecho de uso - inmuebles, mobiliario y equipo	$ 431,414
Activo por impuestos diferidos	21,555
Pasivos por arrendamiento	(503,263)
Efecto inicial de adopción de NIIF 16 en utilidades retenidas	50,294

(Continúa)

Al medir los pasivos por arrendamiento para los arrendamientos que estaban clasificados como arrendamientos operativos, el Grupo descontó los pagos por arrendamiento usando su tasa incremental por préstamos al 1o. de enero de 2019. La tasa promedio ponderada aplicada es de 10.22%. A continuación se muestra una reconciliación entre los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2018 y el 1o. de enero de 2019.

	1o. de enero de 2019
Compromisos por arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2018 revelados de acuerdo con la Norma NIC 17 en los estados financieros consolidados del Grupo.	$ 967,361
Descuento utilizando la tasa incremental por préstamos 1o. de enero de 2019	464,098
Pasivos por arrendamiento reconocidos al 1o. de enero de 2019	503,263

Política aplicable a partir del 1o. de enero de 2019

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo usa la definición de arrendamiento incluida en la NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos suscritos el 1o. de enero de 2019 o después.

i. Como arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al desmantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a partir de la fecha de inicio y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Grupo al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que el Grupo va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de las propiedades y equipos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos del Grupo. Por lo general, el Grupo usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

El Grupo determina su tasa incremental por préstamos obteniendo tasas de interés de diversas fuentes de financiación externas y realiza ciertos ajustes para reflejar los plazos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

- pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que el Grupo tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación del Grupo del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

Cuando se realiza una nueva medición del pasivo por arrendamiento de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

El Grupo presenta activos por derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedades de inversión en 'propiedades, planta y equipo' y pasivos por arrendamiento en 'préstamos y obligaciones' en el estado de situación financiera.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo, incluyendo el equipo de TI. El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como gasto sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

ii. Como arrendador

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Grupo considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, el Grupo aplica la NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

El Grupo aplica los requerimientos de baja en cuentas y deterioro del valor de la NIIF a la inversión neta en el arrendamiento. El Grupo además revisa regularmente los valores residuales estimados no garantizados utilizados en el cálculo de la inversión bruta en el arrendamiento.

El Grupo reconoce lo pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los 'otros ingresos'.

Generalmente, las políticas contables aplicables al Grupo como arrendador en el período comparativo no diferían de la Norma NIIF 16.

Política aplicable hasta el 31 de diciembre de 2018

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

El Grupo como arrendatario

Los activos que se mantienen bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos del Grupo a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado consolidado de posición financiera como un pasivo por arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable del Grupo para los costos por préstamos. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

(Continúa)

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-***

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional respectiva de las entidades del Grupo en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha de presentación son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios que son valorizados al valor razonable en una moneda extranjera, son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se midan en términos de costo histórico, se convertirán utilizando la tasa de cambio en la fecha de la transacción. Las diferencias en conversión de moneda extranjera generalmente se reconocen en resultados y se presentan dentro de los costos financieros.

Sin embargo, las diferencias en moneda extranjera surgidas de la conversión de las siguientes partidas se reconocen en otros resultados integrales:

- una inversión en instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otro resultado integral (excepto en caso de deterioro cuando las diferencias de moneda extranjera que se hayan reconocido en otros resultados integrales se reclasifican a resultados);
- un pasivo financiero designado como cobertura de la inversión neta en un negocio en el extranjero siempre que la cobertura sea eficaz; y
- coberturas de flujo de efectivo calificadas siempre que la cobertura sea eficaz.

(l) ***Costos por préstamos-***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la construcción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

El Grupo capitaliza los costos por intereses durante la construcción de nuevos hoteles, así como durante la remodelación de los hoteles existentes.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

(m) *Beneficios a los empleados-*

Beneficios a los empleados por terminación y retiro.

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediaciones

El Grupo presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos del Grupo. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que el Grupo ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Grupo reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

(Continúa)

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que el Grupo espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

(n) ***Pagos basados en acciones-***

Transacciones con pagos basados en acciones del Grupo

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministran servicios al Grupo se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 18b.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital, se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación del Grupo de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Grupo revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

(o) ***Impuestos a la utilidad-***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

i. Impuestos a la utilidad causados

Para las compañías en México, el impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta ("ISR") y se registra en los resultados del año en que se causa.

La utilidad fiscal difiere de la utilidad reportada en el estado consolidado de resultados y resultados integrales, debido a las partidas de ingresos o gastos gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto de impuestos causados se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o substancialmente aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa.

Las subsidiarias en el extranjero calculan el impuesto a la utilidad sobre sus resultados individuales, de acuerdo con las regulaciones de cada país, como sigue:

Pricom Cariari, S. A. - Costa Rica: está sujeta a un impuesto sobre la renta del 30% de acuerdo con las leyes fiscales de Costa Rica.

Sac Be Ventures Colombia, S. A. S. - Colombia: la tasa aplicable al impuesto sobre la renta es del 33% por los años 2019 y 2018. El 28 de diciembre de 2018 se efectuaron algunas modificaciones al régimen tributario colombiano para los años 2019 y siguientes, introducidas por la Ley de Financiamiento (Ley 1943 del 28 de diciembre de 2018), como se indica a continuación:

- Se modifica la tarifa sobre la renta gravable a las entidades en Colombia, obligadas a presentar declaración de renta, al 32% para el año gravable 2020, 31% para el año gravable 2021, y 30% a partir del año gravable 2022.

- Se desmonta gradualmente la base de renta presuntiva aplicando un 1.5% para 2020 y 2021 y 0% a partir de 2022.

Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias (HCE Chile): El impuesto a la renta en Chile a las empresas en 2019 y 2018, es del 27%.

ii. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales.

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que el Grupo disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando el Grupo es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Grupo espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

iii. Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

(p) ***Provisiones-***

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Grupo tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del período de tiempo estimado para atender las obligaciones que cubren.

(Continúa)

(q) ***Reconocimiento de los ingresos-***

El Grupo reconoce los ingresos como sigue:

i. La principal fuente de ingresos del Grupo son los ingresos por operación hotelera los cuales se reconocen a lo largo del tiempo en función de la prestación del servicio de hospedaje y servicios adicionales; es decir, cuando se transfiere el derecho al huésped al momento en el que este consume simultáneamente los beneficios proporcionados (por ejemplo: servicio de hospedaje, renta de salones y servicios a cuarto);

ii. El Grupo obtiene ingresos por la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión de obra, administración y operación de hoteles y franquiciamiento (ingresos por administración a terceros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales), los cuales se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación en cumplimiento con la NIIF 15. Los ingresos por administración y operación hotelera representan el ingreso más importante de la categoría de ingresos por administración a terceros en donde se identifican: 1) servicios durante el periodo preoperativo de 90 días antes de la apertura del hotel y 2) por los servicios de operación; los cuales son prestados una vez ocurrida la apertura del hotel. Ambas clasificaciones comprenden una serie de servicios que en conjunto constituyen cada una de las obligaciones de desempeño identificadas. La contraprestación se asigna por habitación para el periodo preoperativo y como honorario base e incentivo mensual para la etapa de operación.

iii. El Grupo cuenta con un programa de lealtad creado para premiar la preferencia de sus huéspedes, denominado City Premios. Una vez afiliado al programa, cada estancia genera puntos que los socios (huéspedes afiliados) pueden redimir por premios. Sólo en el caso de huéspedes que están inscritos en dicho programa, la contraprestación recibida se asigna a dos obligaciones de desempeño: 1) servicio de hospedaje y 2) promesa de servicios o recompensas futuros con base en los puntos acumulados.

   El valor razonable de los premios entregados a los clientes es reconocido como una disminución del ingreso y se reconoce un ingreso diferido hasta que los beneficios de servicios relativos son entregados o prestados al cliente. El pasivo es presentado en el rubro de ingresos diferidos en el estado consolidado de posición financiera. El precio total de la transacción por concepto de las recompensas de City Premios considera una estimación de derechos de socios no ejercidos con base en la experiencia previa del Grupo. El saldo del pasivo correspondiente a estos ingresos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a $16,759 y $12,811, respectivamente.

(r) ***Estado de flujos de efectivo-***

El Grupo reporta flujos de efectivo por actividades de operación utilizando el método indirecto, por medio del cual la utilidad o pérdida antes de impuestos se ajusta para los efectos de transacciones de naturaleza distinta al efectivo, cualquier diferimiento o acumulación pasada o futura de entradas o salidas de efectivo y partidas de ingresos o gastos asociadas con los flujos de efectivo por actividades de inversión o financiamiento.

Los intereses y dividendos pagados se clasifican como actividades de financiamiento y los intereses y dividendos recibidos se clasifican como actividades de inversión.

(Continúa)

(s) ***Capital contable-***

i. Capital social

Los costos incrementables directamente atribuibles a la emisión de acciones ordinarias se reconocen como una deducción del capital social. El impuesto a las ganancias relacionado con los costos de transacción de una transacción de capital se contabiliza de acuerdo con la NIC 12.

ii. Recompra y reemisión de acciones ordinarias

Cuando las acciones reconocidas como capital social son recompradas, el importe de la contraprestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles se reconoce como una deducción del capital social. Las acciones recompradas son clasificadas como acciones en cartera y son presentadas en la reserva de acciones en cartera, cuando las acciones en cartera se venden o reemiten, posteriormente, el monto recibido se reconoce como un incremento en el capital, y el superávit o déficit de la transacción es presentada en la partida primas de emisión.

(t) ***Utilidad por acción de la participación controladora-***

La utilidad básica por acción ordinaria se determina dividiendo la utilidad por acción de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.

Durante los periodos reportados el Grupo no posee instrumentos dilutivos, por lo tanto, la utilidad básica por acción y diluida son la misma.

(u) ***Medición del valor razonable***

El "valor razonable" es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición en el mercado principal o, en su ausencia, en mercado más ventajoso al que el Grupo tiene acceso a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de incumplimiento.

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Cuando existe uno disponible, el Grupo mide el valor razonable de un instrumento usando el precio cotizado en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado se considera "activo" si las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información de precios sobre una base continua.

Normalmente la mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. Si el Grupo determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no tiene un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico ni se basa en una técnica de valoración para la que se considera que los datos de entrada no observables son insignificantes en relación con la medición, el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de la transacción. Posteriormente, esa diferencia se reconoce en resultados usando una base adecuada durante la vida del instrumento pero nunca después del momento en que la valoración está totalmente respaldada por datos de mercado observables o la transacción ha concluido.

(Continúa)

Para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos puede obtener a la fecha de valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

(3) Normas emitidas aún no vigentes-

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2020 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados:

Fecha de vigencia	Nuevas normas o modificaciones
1o. de enero de 2020	*Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF*
	Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)
	Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).
1o. de enero de 2021	NIIF 17 *Contratos de Seguros*
Disponible para adopción opcional/ fecha de vigencia postergada indefinidamente[c]	*Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28)*

No se espera que estas normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

(4) Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres-

En la aplicación de las políticas contables del Grupo, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

(a) *Juicios críticos al aplicar las políticas contables-*

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

(Continúa)

- Consolidación de subsidiarias (Nota 2(d))

El Grupo consolida subsidiarias en las que tiene una participación de 50%. Éstas se consolidan en los estados financieros porque la administración ha determinado que se tiene el control sobre ellas. En el juicio de la administración, el poder de controlar las actividades relevantes de dichas subsidiarias lo obtiene a través de acuerdos de accionistas y contratos de operación suscritos. De acuerdo con dichos contratos, existen derechos potenciales de voto sustantivos que el Grupo posee para adquirir las acciones que, en poder de terceros, los cuales podrían ser ejercidos bajo ciertas circunstancias.

- Plazos de arrendamiento (Nota 25)

El Grupo evalúa en la fecha de inicio del arrendamiento si existe razonable certeza de ejercer las opciones de renovación. El Grupo revalúa si tiene certeza razonable de ejercer una opción de renovación si existe un suceso significativo o un cambio significativo en las circunstancias dentro de su control.

(b) *Estimaciones contables-*

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

- Reconocimiento de ingresos por programas de lealtad de clientes (Nota 13)

La administración consideró los criterios detallados para el reconocimiento de ingresos relacionados con su programa de lealtad y, particularmente, la consideración acerca de si el Grupo había prestado el servicio. El pasivo de ingresos diferidos es presentado en el estado consolidado de posición financiera. El precio total de la transacción por concepto de las recompensas de City Premios considera una estimación de derechos de socios no ejercidos con base en la experiencia previa del Grupo.

- Recuperabilidad de impuesto sobre la renta diferido activo (Nota 15)

En la determinación del impuesto diferido el Grupo estima la probabilidad de generar utilidades fiscales y/o base gravable en periodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales. Dicho cálculo se basa en supuestos que están afectados por las expectativas futuras de los resultados de la operación hotelera. La conclusión alcanzada por los periodos presentados es que sí habrá base gravable y por tanto reconoce un activo por impuestos diferidos relacionado con dichas pérdidas fiscales. Su impacto está en el rubro del activo y pasivo por impuestos diferidos y el gasto del periodo.

- Estimación de vidas útiles y residuales de los activos fijos (Nota 3(g) y 9)

El Grupo a través de la opinión de sus expertos internos del área de desarrollo evalúa a cada periodo la vida útil y residual de los activos según su experiencia operativa y las características de los activos y su operación a la fecha de revisión. Su impacto está en el rubro de la depreciación acumulada, en el estado consolidado de posición financiera y en los gastos por depreciación del ejercicio.

- Estimación en la determinación de la tasa de descuento utilizada para la determinación de activos por arrendamiento (Nota 25)

El Grupo utiliza contratos de arrendamiento, principalmente bienes inmuebles, derivado de lo anterior el Grupo utiliza juicios y estimaciones significativas inherentes a la determinación de los flujos futuros, tasas de descuento utilizadas, así como otras consideraciones dispuestas bajo la NIIF 16.

- Medición de obligaciones por beneficios definidos (nota 12)

El Grupo utiliza supuestos actuariales claves para la determinación del pasivo que debe ser reconocido como consecuencia de los beneficios a empleados.

- Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos del contrato (nota 6)

El Grupo utiliza supuestos clave para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada para efectos de la determinación de las pérdidas crediticias.

(5) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos. El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera consolidado como sigue:

		2019	2018
Efectivo y depósitos bancarios disponibles	$	451,343	602,396
Equivalentes de efectivo (i)		373,658	410,779
Efectivo restringido (ii)		136,511	88,937
	$	**961,512**	**1,102,112**

i. Al 31 de diciembre 2019 y 2018, los equivalentes de efectivo mantenidos con fines de negociación, se encuentran principalmente invertidos a corto plazo a tasa variable en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano y en fondos de inversión en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano a tasa variable.

ii. El efectivo restringido representa fondos mantenidos en un fideicomiso conforme le es requerido al Grupo por sus contratos de préstamo, en importes iguales a los pagos de capital e interés establecidos en dichos contratos. Los pagos mencionados están generalmente relacionados con el siguiente mes o trimestre, por lo tanto, los fondos restringidos se clasificaron como circulantes.

(6) Cuentas por cobrar-

a. Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

		2019	2018
Clientes	$	233,296	208,785
Estimación para saldos de cobro dudoso		(24,063)	(9,134)
Deudores diversos		21,865	19,721
	$	**231,098**	**219,372**

El Grupo tiene clientes por convenios con empresas que solicitan tarifas especiales y condiciones de crédito especiales entre 15 y 45 días una vez aceptada la factura de cobro. Se hace investigación con otros hoteles solicitando cartas de recomendación y se hacen investigaciones de su comportamiento como clientes en otros hoteles para negociar con ellos en esta modalidad.

El Grupo ha reconocido una estimación para saldos de cobro dudoso, la cual se determina con base en importes irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su posición financiera actual. No ha habido algún cambio en la estimación de las técnicas o supuestos hechos durante el periodo.
Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos que están vencidos al final del periodo que se informa (ver abajo el análisis de antigüedad), pero para los cuales el Grupo no ha reconocido una estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables.

La antigüedad de la cartera de cuentas por cobrar vencidas al 31 de diciembre de 2019 es de un 21% con antigüedad de 30 días; de 31 a 90 días un 14% y más de 90 días un 65%.

La antigüedad de la cartera de cuentas por cobrar vencidas al 31 de diciembre de 2018 es de un 41% con antigüedad de 30 días; de 31 a 90 días un 18% y más de 90 días un 41%.

b. Movimientos en la estimación para deterioro relacionada con los deudores por ventas y activos por contrato.

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:

		2019	2018
Saldo al inicio del año	$	(9,134)	(2,478)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuentas por cobrar		(14,929)	(6,723)
Importes dados de baja durante el año como incobrables		-	67
Saldo al final del año	$	**(24,063)**	**(9,134)**

En la determinación de la capacidad de recuperación de las cuentas por cobrar, el Grupo considera que cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta por cobrar a la fecha de otorgamiento del crédito y hasta el final del período del informe. Existen concentraciones de crédito en la cartera, generada por tres clientes que en su conjunto representan un 23% y 19% del total de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente; de los cuales, ninguno rebasa el 10% en lo individual.

El Grupo no mantiene ningún tipo de garantía sobre los saldos considerados como incobrables.

c. Antigüedad de las cuentas por cobrar reservadas.

Las cuentas por cobrar reservadas tienen una antigüedad promedio de 270 y 974 días al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

d. El Grupo otorgó una línea de crédito simple a un franquicitario por $40,000 con vencimiento en 2021 y a una tasa de interés ordinario fija del 12% anual, para la construcción de un hotel. Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 el saldo por cobrar a largo plazo es de $13,143 y $27,378, respectivamente.

(7) Pagos anticipados-

		2019	2018
Seguros pagados por anticipado	$	22,279	15,469
Anticipos a proveedores		1,701	9,992
Servicios pagados por anticipado		60,519	42,333
Otros pagos anticipados		48,020	21,116
	$	**132,519**	**88,910**

(8) Instrumentos financieros derivados-

Con la finalidad de administrar el riesgo de las tasas de interés de sus créditos, algunas subsidiarias tienen firmados contratos de *swaps* y *caps* de tasa de interés, a través de los cuales la subsidiaria correspondiente pagará intereses con base en tasas de interés fijas y recibe importes calculados con base en tasas de interés variables.

(Continúa)

	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento		Monto nocional	Valor razonable 2019	Valor razonable 2018
Activo (pasivo) a largo plazo						
Swap TIIE (28 días) 7.19% HSBC	31-marzo- 2018	20-septiembre-2019	$	530,146	-	5,140
Swap TIIE (28 días) 7.06% HSBC	31-marzo- 2018	15-febrero-2022		255,499	(1,709)	5,365
Swap TIIE (28 días) Banamex	17-junio-2017	29-junio-2020		130,987	1,472	5,328
Swap 8% Scotiabank	2-junio-2018	2-mayo-2024		56,944	293	2,281
Swap 7.7% BBVA	2-junio-2018	2-mayo-2023		400,000	(3,831)	2,476
Swap 8.10% Monex	30-julio-2018	30-junio-2021		119,745	8	1,253
Swap 8.33% CI Banco	30-diciembre-2018	30-julio-2024		88,737	133	16
Seagull 8.60% Monex	12-febrero-2019	26-enero-2026		500,000	(12,084)	-
Seagull 7.5% Scotiabank	4-octubre-2019	4-octubre-2022		300,000	(479)	-
Swap 6.88% Monex	4-octubre-2019	4-octubre-2021		200,000	23	-
Seagull 8.25% Monex	4 junio-2019	4-abril-2024		730,000	(10,226)	-
Swap Corpbanca	15-junio-2017	23-junio-2021		172,978	(22,451)	(19,449)
			$	**3,485,036**	**(48,851)**	**2,410**

TIIE = significa Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

(9) Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas-

		1o. de enero de 2019	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2019
Terrenos	$	2,875,162	152,243	-	-	(24,707)	3,002,698
Edificios		7,269,318	58,904	-	954,298	(56,949)	8,225,571
Equipo y mobiliario de operación		1,435,015	24,533	(42,665)	281,811	(3,313)	1,695,381
Equipamiento menor		39,901	259	(202)	1,892	-	41,850
Equipo de cómputo		137,792	8,220	(4,826)	40,807	(710)	181,283
Mobiliario y equipo		106,358	313	(128)	118	-	106,661
Equipo de transporte		59,532	13,648	(10,160)	2,841	(240)	65,621
Remodelaciones y remplazos		224,815	65,947	(12,531)	10,003	(2,290)	285,944
Mejoras y adaptaciones		136,169	45,986	-	148,887	-	331,042
Construcciones en proceso		1,204,826	1,388,934	-	(1,440,657)	(9,075)	1,144,028
Total	$	**13,488,888**	**1,758,987**	**(70,512)**	**-**	**(97,284)**	**15,080,079**
Depreciación acumulada:							
Edificios	$	(373,653)	(111,443)	-	-	2,545	(482,551)
Equipo y mobiliario de operación		(914,139)	(221,158)	42,558	-	-	(1,092,739)
Equipamiento menor		(37,016)	(1,650)	202	-	-	(38,464)
Equipo de cómputo		(92,693)	(32,851)	4,161	-	1,199	(120,184)
Mobiliario y equipo		(15,550)	(148)	128	-	717	(14,853)
Equipo de transporte		(33,689)	(32,211)	13,816	-	(7,380)	(59,464)
Remodelaciones y reemplazos		(189,203)	(16,585)	-	-	-	(205,788)
Mejoras y adaptaciones		(16,103)	(11,226)	7,132	-	(352)	(20,549)
Depreciación acumulada		(1,672,046)	(427,272)	67,997	-	(3,271)	(2,034,592)
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto	$	**11,816,842**	**1,331,715**	**(2,515)**	**-**	**(100,555)**	**13,045,487**

(Continúa)

		1o. de enero de 2018	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2018
Terrenos	$	2,408,596	506,119	-	-	(39,553)	2,875,162
Edificios		6,700,722	234,302	(27,094)	444,331	(82,943)	7,269,318
Equipo y mobiliario de operación		1,252,758	15,517	(1,163)	167,903	-	1,435,015
Equipamiento menor		37,448	623	-	1,830	-	39,901
Equipo de cómputo		135,566	12,668	(25,043)	15,984	(1,383)	137,792
Mobiliario y equipo		116,353	3,892	(5)	-	(13,882)	106,358
Equipo de transporte		54,645	10,680	(5,667)	400	(526)	59,532
Remodelaciones y reemplazos		198,661	32,320	(9,718)	4,279	(727)	224,815
Mejoras y adaptaciones		83,463	1,131	-	51,575	-	136,169
Construcciones en proceso		489,180	1,415,373	-	(686,302)	(13,425)	1,204,826
Total	$	**11,477,392**	**2,232,625**	**(68,690)**	**-**	**(152,439)**	**13,488,888**
Depreciación acumulada:	$						
Edificios		(294,376)	(83,180)	3,903	-	-	(373,653)
Equipo y mobiliario de operación		(728,106)	(186,033)	-	-	-	(914,139)
Equipamiento menor		(31,004)	(6,033)	21	-	-	(37,016)
Equipo de cómputo		(88,291)	(29,051)	24,649	-	-	(92,693)
Mobiliario y equipo		(15,434)	(626)	510	-	-	(15,550)
Equipo de transporte		(27,436)	(11,250)	4,997	-	-	(33,689)
Remodelaciones y reemplazos		(151,799)	(37,428)	24	-	-	(189,203)
Mejoras y adaptaciones		(8,446)	(7,657)	-	-	-	(16,103)
Depreciación acumulada		(1,344,892)	(361,258)	34,104	-	-	(1,672,046)
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto	$	**10,132,500**	**1,871,367**	**(34,586)**	**-**	**(152,439)**	**11,816,842**

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se realizaron ajustes relativos a deterioro.

i. *Activos otorgados en garantía*

Para garantizar los préstamos bancarios del Grupo, se otorgaron en garantía terrenos y edificios (ver valor de los inmuebles en garantía en la Nota 11). El Grupo no está autorizada para otorgar estos terrenos en garantía de otros préstamos, ni venderlos a otra compañía.

ii. *Costos por intereses capitalizados*

Los costos por intereses capitalizados por el año que terminó al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron $53,006 y $24,294, respectivamente. La tasa promedio ponderada de interés de los préstamos es de 10.13% y de 8.97% en 2019 y 2018, respectivamente.

(Continúa)

(10) Otros activos-

		2019	2018
Inversiones en compañías en el extranjero (i)	$	62,432	51,031

(i). Estos montos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, están representados por aportaciones, inversiones y acciones preferentes en compañías en el extranjero y se encuentran valuadas a su valor razonable (Ver Nota 16.i.1). El Grupo no considera que esté en capacidad de ejercer influencia significativa.

(11) Préstamos bancarios-

a. Para financiar el desarrollo y construcción de los hoteles, el Grupo ha contratado créditos bancarios a largo plazo en pesos mexicanos y en pesos chilenos (PCh) con instituciones financieras locales e internacionales. Dichos financiamientos fueron contratados directamente por las compañías subsidiarias, propietarias de cada uno de los hoteles, con garantía hipotecaria o a través de un fideicomiso de garantía sobre cada hotel y generalmente con la obligación solidaria de los activos de las compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre los préstamos bancarios a largo plazo se resumen como sigue:

		2019	2018
Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:			
Préstamo con BBVA por $28,762, a tasa TIIE (28 días) más 2%, con expiración en 2020. (i)	$	-	4,706
Préstamo con Scotiabank por $38,000, a tasa TIIE (28) más 1.80%, con expiración en 2023. (i)		26,615	29,980
Préstamo con Scotiabank Inverlat por $33,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2020. (i)		46,933	52,281
Préstamo con BANCOMEXT hasta por $28,601, a tasa TIIE (90 días) más 3.25%, con expiración en 2020. (i)		4,333	8,425
Préstamo con Scotiabank por $72,000, a tasa TIIE (28) más 1.80%, con expiración en 2020. (i)		62,258	65,818
Préstamo con BANCOMEXT por $35,332, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)		1,929	1,891
Préstamo con Scotiabank por $38,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2022. (i)		24,491	27,901
Préstamo con BANCOMEXT por $30,000, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)		4,340	8,500
Préstamo con Scotiabank por $28,880, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2021. (i)		8,535	10,643
Préstamo con BANCOMEXT por $35,133, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)		12,113	16,949
A la hoja siguiente	$	191,547	227,094

(Continúa)

		2019	2018
De la hoja anterior	$	191,547	227,094
Préstamo con BANCOMEXT por $35,925, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)		13,654	14,700
Préstamo con CorpBanca por PCh 1,070,364,637, a tasa fija de 8.05% con expiración en 2022. (iv)		20,298	22,722
Préstamo con CorpBanca por PCh 1,023,889,653, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2022 (iv)		19,416	21,736
Préstamo con CorpBanca por PCh 570,265,788, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2022. (iv)		10,814	12,106
Préstamo con CorpBanca por PCh 788,803,538 y PCh 734,064,826 en 2018 y 2017, respectivamente; a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2022. (iv)		14,958	16,745
Préstamo con CorpBanca en Unidad de Fomento 17,126 a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2031. (iv) y (vi)		112,213	132,686
Préstamo con BANCOMEXT por $35,534, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)		18,874	23,859
Préstamo con BANCOMEXT por $28,340, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)		15,169	19,203
Préstamo con BANCOMEXT por $27,353, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)		17,955	21,824
Préstamo con BANCOMEXT por $30,690 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)		17,550	22,116
Préstamo con BANCOMEXT por $30,954 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)		17,876	22,386
Préstamo con BANCOMEXT por $32,625 a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)		18,881	23,654
Préstamo con SABADELL por $55,250 a tasa TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)		47,359	51,954
Préstamos con BANCOMEXT por $38,000, a tasa fija TIIE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2023. (i)		33,927	36,938
Préstamo con Scotiabank por $39,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2023. (i)		28,899	32,363
Préstamo con Scotiabank por $51,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2024. (i)		44,419	49,547
Préstamo con BANCOMEXT por $48,000, a tasa fija TIIE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2027. (i)		45,846	46,499
Préstamo con SABADELL por $190,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2027. (ii)		142,841	148,110
A la hoja siguiente	$	832,496	946,242

(Continúa)

		2019	2018
De la hoja anterior	$	832,496	946,242
Préstamo con BANCOMEXT por $65,000, a tasa fija TIIE (91días) más 2.15%, con expiración en 2027. (i)		63,550	64,711
Préstamo con Scotiabank por $959,638, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2022. (i)		-	875,284
Préstamo con Scotiabank por $240,362, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2022. (i)		-	219,410
Préstamo con Scotiabank por $71,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)		70,148	70,439
Préstamo con Scotiabank por $24,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2024. (i)		20,839	22,605
Préstamo con Scotiabank por $68,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)		57,555	67,921
Préstamo con Banorte por $80,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.90%, con expiración en 2033. (i)		79,586	79,329
Préstamo con Sabadell Capital por $32,218, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)		27,977	30,727
Préstamo con Sabadell Capital por $35,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2022. (ii)		30,147	33,084
Préstamo con Sabadell Capital por $12,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)		2,469	3,371
Préstamo con BBVA por $230,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2028. (ii)		212,612	224,877
Préstamo con BBVA por $160,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 2.15%, con expiración en 2023. (i)		157,444	157,875
Préstamo con BBVA por $640,000, a tasa fija 10.05%, con expiración en 2023. (i)		631,731	630,517
Préstamo con Inbursa por $200,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2019. (i)		-	198,879
Préstamo con Inbursa por $150,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2019. (i)		-	149,453
Préstamo con Industrial and Commercial Bank of China (ICBC) por $400,000, a tasa fija TIIE 28 más 2.2%, con expiración en 2023. (i)		347,246	379,635
Préstamo con Scotiabank por $64,000, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.65%, con expiración en 2021. (i)		-	2,670
Préstamo con Banorte por $125,049, a tasa fija TIIE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2033. (i)		123,366	124,089
A la hoja siguiente	$	2,657,166	4,281,118

(Continúa)

		2019	2018
De la hoja anterior	$	2,657,166	4,281,118
Préstamo con Monex por $40,000 tasa TIIE (28 días) más 2.0% con expiración en 2020. (i)		39,514	-
Préstamo con Scotiabank por $299,758 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)		285,606	-
Préstamo con Scotiabank por $1,196,772 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)		1,140,270	-
Préstamo con Scotiabank por $503,470 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)		479,701	-
Préstamo con Bancomext por $500,000 a tasa TIIE 91 + 1.975% con expiración en 2029 (i)		495,997	-
Préstamo con Intercam por $65,250 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)		64,502	-
Préstamo con Scotiabank por $45,000 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)		41,607	-
Préstamo con Intercam por $120,000 a tasa fija TIIE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)		118,451	-
Subtotal		5,322,814	4,281,118
Intereses por pagar		35,146	18,430
Total		5,357,960	4,299,548
Menos porción circulante de los préstamos bancarios		(589,329)	(479,616)
Porción a largo plazo	$	4,768,631	3,819,932

TIIE a 28 días al cierre de cada periodo	7.5555%	8.5956%
TIIE a 91 días al cierre de cada periodo	7.4465%	8.6347%

(i) Amortización trimestral del principal
(ii) Amortización mensual del principal
(iii) Amortización semestral del principal
(iv) Amortización de capital al vencimiento del préstamo
(v) LIBOR es London Interbank Offered Rate
(vi) UF es Unidad de fomento chileno, reajustable de acuerdo a su inflación

(Continúa)

b. *Resumen de acuerdos de préstamo:*

Cada contrato de los préstamos bancarios establecen ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas individualmente por las subsidiarias que tienen suscritos los préstamos bancarios. Dichas restricciones incluyen generalmente la limitación o la no contratación de pasivos con costo financiero, prohíben la fusión o escisión con otras empresas afiliadas, aun siendo de su mismo grupo socioeconómico, otorgar préstamos, garantías reales, fiduciarias a terceros o a sus empresas filiales, disminuir su capital social, decretar dividendos, efectuar aumentos de capital en subsidiarias, conservar cantidades mínimas de capital contable y cumplir con sus obligaciones fiscales.

Asimismo, cada subsidiaria contratante de un crédito tiene generalmente la obligación de mantener ciertos índices financieros por cada uno de los financiamientos, en diferentes niveles, durante la vigencia de los créditos. Los principales índices generalmente incluyen: (i) índice de la utilidad de operación antes de impuestos más gastos financieros más depreciación, dividido entre gastos financieros, y (ii) índice de apalancamiento financiero, definido como la división del pasivo financiero entre el capital contable, entre otros.

Las cláusulas restrictivas y de mantenimiento financiero mencionadas han sido cumplidas y/o se obtuvieron dispensas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, excepto por una subsidiaria, en la cual se obtuvo una dispensa por un incumplimiento que no es causal del aceleramiento del crédito, a juicio de la administración del Grupo y de sus asesores jurídicos internos, quienes consideran que la institución bancaria no tiene el derecho legal de reclamar el pago anticipado, puesto que la causa de incumplimiento no se considera dentro del contrato una falla material a la voluntad de las partes. A pesar de toda la evidencia documental exhibida, el criterio de los auditores externos difiere de la posición del Grupo, por lo que el préstamo con valor de $347,246 con ICBC, se reclasificó a corto plazo al 31 de diciembre de 2019. La Administración tiene la intención de reclasificar este crédito durante 2020 como deuda a largo plazo.

El valor de los inmuebles que garantizan los préstamos bancarios es de $6,803,372 y $6,368,225, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo cuenta con líneas de crédito, los montos que aún no han sido dispuestos a esa fecha ascienden a $995,070 y $1,125,618, respectivamente.

c. *Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento*

		1o. de enero de 2019	**Financiamiento de flujo de efectivo (i)**	**Otros cambios (ii)**	**Ajustes de valor razonable (nota 8)**	**31 de diciembre de 2019**
Préstamos bancarios (nota 11)	$	4,299,548	1,086,994	(28,582)		5,357,960
Otros pasivos (nota 14)		176,199	78,990	(18,918)	-	236,271
Swaps de tasas de interés cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (nota 16)		2,410			(51,261)	(48,851)

(Continúa)

		1o. de enero de 2018	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	Otros cambios (ii)	Ajustes de valor razonable (nota 8)	31 de diciembre de 2018
Préstamos bancarios (nota 11)	$	2,728,522	1,618,962	(47,936)	-	4,299,548
Otros pasivos (nota 14)		242,443	2,550	(68,794)	-	176,199
Swaps de tasas de interés cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (nota 16)		(6,608)	-	-	9,018	2,410

(i) Los flujos de efectivo procedentes de préstamos bancarios, préstamos de partes relacionadas no consolidadas y otros préstamos constituyen el importe neto de los ingresos procedentes de préstamos y reembolsos de préstamos en el estado de flujos de efectivo.

(ii) Los otros cambios incluyen el efecto de moneda extranjera y amortización de costos.

(12) Beneficios a los empleados-

(a) *Beneficios a empleados a corto plazo-*

		2019	2018
Participación de los trabajadores en la utilidad (i)	$	2,866	2,501
Bono a empleados (ii)		22,129	24,061
	$	**24,995**	**26,562**

i. La participación de los trabajadores en la utilidad es un beneficio otorgado a los trabajadores en México por requerimiento de la Ley Federal del Trabajo y se determina como un porcentaje con respecto a los resultados fiscales del Grupo.

ii. Bono otorgado a la alta administración determinado sobre el desempeño operativo/financiero del Grupo, y es autorizado por el Comité de Compensaciones de la misma.

(b) *Beneficios a empleados a largo plazo-*

El Grupo maneja planes de beneficios para los empleados de sus subsidiarias en México denominados "primas de antigüedad". Conforme a estos planes, los empleados tienen derecho a beneficios conforme el artículo 162 de la Ley Federal del Trabajo en caso de muerte, incapacidad, despido o retiro voluntario. La prima de antigüedad es equivalente a doce días de salario por año de servicio trabajado; el salario considerado para el cálculo no puede ser menor al salario mínimo de la correspondiente área geográfica, ni mayor a dos veces dicho salario. La prima de antigüedad toma en cuenta todos los años de servicio trabajados por el empleado. En caso de retiro, la prima de antigüedad se otorga sólo si el empleado ha laborado al menos quince años para el Grupo. No se otorgan otros beneficios posteriores al retiro.

(Continúa)

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por un actuario independiente. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	Valuación al 31 de diciembre de	
	2019	**2018**
	%	**%**
Tasa de descuento	6.80	9.25
Tasa esperada de incremento salarial	5.00	5.00

Los importes reconocidos en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales relacionados con estos planes de beneficios definidos y que también constituyen el movimiento del pasivo, son:

		2019	**2018**
Costo laboral del servicio actual	$	737	919
Intereses sobre la obligación (i)		163	186
Ganancias actuariales (ii)		108	(1,421)
		1,008	(316)
Saldo inicial del pasivo en el periodo		2,408	2,724
Saldo final del pasivo	$	**3,416**	**2,408**

Los planes no se encuentran fondeados. El Grupo no tiene considerado realizar contribuciones al plan durante el siguiente año.

i. Los intereses se reconocen como parte del costo financiero del Grupo en el estado de resultados y otros resultados integrales.
ii. Las ganancias actuariales se reconocen en otras partidas de la utilidad integral en el año en el que se generan.

(c) ***Planes de contribuciones definidas-***

El Grupo por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de sus trabajadores en México (topado) al plan de contribución definida por concepto sistema de ahorro para el retiro establecido por ley y administrado por terceros independientes. El gasto en 2019 y 2018 por este concepto fue de $25,252 y $20,976, respectivamente.

(d) ***Gasto por pagos basados en acciones a empleados-***

		2019	2018
Pagos basados en acciones (Nota 18):			
Pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital	$	14,828	(3,828)
Total gasto de beneficios a empleados	$	**14,828**	**(3,828)**

(13) Ingresos diferidos-

Los ingresos diferidos provienen del programa de lealtad de clientes "City premios", que otorga a los huéspedes un cierto número de puntos por cada noche de hospedaje, canjeables por noches de hotel, monederos electrónicos, boletos de cine y otros productos cuando se cumplen las dos obligaciones de desempeño relacionadas con dichos ingresos: 1) servicio de hospedaje y 2) promesa de servicios futuros conforme al programa con base en los puntos acumulados por cada socio.

El Grupo valúa los puntos otorgados a su valor razonable y reconoce el ingreso relacionado con estos puntos cuando se prestan los servicios relativos a los clientes a cambio de los mismos. Dicho valor razonable es reconocido como una disminución del ingreso y se reconoce un ingreso diferido hasta que los beneficios de servicios relativos son entregados o prestados al socio.

El pasivo es presentado en el rubro de ingresos diferidos en el estado consolidado de posición financiera y al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a $16,759 y $12,811, respectivamente.

La vigencia de los puntos es de dos años máximo.

(14) Otros pasivos-

Los otros pasivos se integran como sigue-

		2019	2018
Aportaciones para futuros aumentos de capital socios Chilenos	$	155,991	159,749
Préstamo socio Impulsora Plaza La Union, S. A. de C. V.		1,977	-
Préstamo socio Fideicomiso Cancún		27,541	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Coatzacoalcos, S.A. de C.V.		805	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Cd del Carmen, S.A. de C.V.		38,142	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Guadalupe, S. A. de C. V.		10,525	-
Préstamo socio Operadora SX del Sureste, S. A. de C. V.		1,290	1,650
Préstamo socio Impulsora Plaza Tamaulipas, S. A. de C. V.		-	10,900
Préstamo socio Impulsora Plaza Altamira, S. A. de C. V.		-	3,900
Total		236,271	176,199
Menos porción circulante de otros pasivos		(80,280)	(16,450)
Porción a largo plazo	$	**155,991**	**159,749**

(Continúa)

(15) Impuestos a la utilidad-

Las compañías mexicanas están sujetas al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2019 y 2018 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

		2019	2018
ISR:			
Causado	$	68,203	151,349
Diferido		(51,900)	(95,436)
Total	$	**16,303**	**55,913**

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es como se muestra a continuación:

	2019 %	2018 %
Tasa legal	30	30
Efectos de inflación	(67)	(21)
Efecto de diferentes tasas fiscales de subsidiarias que operan en otras jurisdicciones	(3)	1
Efecto en estimación de recuperabilidad de pérdidas fiscales	44	4
No deducibles	16	3
Tasa efectiva	20	17

Los principales conceptos que originan el saldo por ISR diferido, son:

		2019	2018
ISR diferido activo:			
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	$	121,779	73,366
Estimación para cuentas de cobro dudoso		2,481	2,740
Pasivos acumulados y provisiones		91,615	41,745
Instrumentos financieros derivados		7,920	-
Otros		1,196	
ISR diferido activo		224,991	117,851

(Continúa)

		2019	2018
ISR diferido pasivo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas		(96,401)	(79,736)
Instrumentos financieros derivados		(38,304)	(723)
Pagos anticipados		-	(24,207)
ISR diferido pasivo		(134,705)	(104,666)
ISR diferido activo, neto	$	**90,286**	**13,185**

Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Las pérdidas fiscales por amortizar por las cuales no se ha reconocido el activo por impuesto ISR diferido al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron $316,906 y $194,006, respectivamente.

		2018	Partidas reconocidas en el resultado del ejercicio	Partidas reconocidas en Otros Resultados Integrales	Partidas reconocidas en utilidades retenidas	2019
ISR diferido activo:						
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	$	73,366	48,413	-	-	121,779
Estimación para cuentas de cobro dudoso		2,740	(259)	-	-	2,481
Pasivos acumulados y provisiones		41,745	4,100	(45)	-	45,800
Derechos de uso por arrendamiento – neto		-	24,260	-	21,555	45,815
Instrumentos financieros derivados		-	7,920	-	-	7,920
Otros		-	1,196	-	-	1,196
ISR diferido activo		117,851	85,630	(45)	21,555	224,991

(Continúa)

		2018	Partidas reconocidas en el resultado del ejercicio	Partidas reconocidas en Otros Resultados Integrales	Partidas reconocidas en utilidades retenidas	2019
ISR diferido pasivo:						
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas		(79,736)	(16,665)	-	-	(96,401)
Instrumentos financieros derivados		(723)	(41,272)	3,691	-	(38,304)
Pagos anticipados		(24,207)	24,207	-	-	-
ISR diferido pasivo		(104,666)	(33,730)	3,691	-	(134,705)
ISR diferido activo, neto	$	**13,185**	**51,900**	**3,646**	**21,555**	**90,286**

Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2019, son los que se muestran a continuación:

Año de vencimiento		**Pérdidas amortizables**
2020		995
2021		4,590
2022		9,788
2023		9,566
2024		10,123
2025		25,426
2026		61,111
2027		88,525
2028		210,849
2029		307,902
	$	**728,875**

Impuestos a la utilidad reconocido en los otros resultados integrales

		2019	**2018**
Impuesto diferido			
Efecto de impuestos diferidos por valuación de instrumentos de cobertura	$	(3,691)	586
Efecto de impuestos diferidos de pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados		45	-
Total	$	**(3,646)**	**586**

(Continúa)

Pasivos por impuestos diferidos no reconocidos

El Grupo mantiene inversiones en subsidiarias e inversiones en asociadas, las cuales generan un pasivo por impuesto diferido por las diferencias que surgen de dichas diferencias temporales. No obstante, este pasivo no fue reconocido porque el Grupo controla la política de dividendos de sus subsidiarias y no se espera se decreten dividendos de su inversión en asociada, es decir, el Grupo controla la oportunidad de la reversión de las diferencias temporales correspondientes y la Administración considera no se revertirán en un futuro previsibles.

(16) Instrumentos financieros-

(a) *Administración del riesgo de capital-*

El Grupo administra su capital para asegurar que todas las subsidiarias estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general del Grupo no ha sido modificada en comparación con 2018.

La estructura de capital del Grupo consiste en la deuda neta (los préstamos bancarios como se detalla en la Nota 11 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital del Grupo (compuesto por capital social suscrito y exhibido, reserva legal y utilidades integrales acumuladas como se revela en la Nota 17).

El Grupo no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital a nivel de Grupo consolidado; sin embargo, a nivel de algunas subsidiarias si existen requerimientos de capital por préstamos bancarios que directamente han adquirido las subsidiarias y en los que en la mayoría de los casos Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V. (compañía subsidiaria) y/o Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. son responsables solidarios.

El Comité de Finanzas se encarga de vigilar y recomendar sobre la política de administración de riesgos del Grupo, principalmente a través de la revisión de los indicadores de ingresos y flujo neto de operación e índices de cobertura tanto de interés como de servicio de deuda, así mismo de la exposición a riesgo cambiario y de tasas de interés. Con la frecuencia que amerita el caso.

(Continúa)

Los índices del periodo sobre el que se informa son los siguientes:

		2019	2018
Porción circulante de los préstamos bancarios	$	589,329	479,616
Préstamos bancarios		4,768,631	3,819,932
(-) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		(961,512)	(1,102,112)
Deuda neta		4,396,448	3,197,436
Capital contable		8,947,010	8,819,055
Gastos por intereses		503,649	297,672
Utilidad de operación		520,678	630,802
Depreciación		461,678	361,258
Flujo neto de operación (utilidad de operación más depreciación)	$	**982,356**	**992,060**
Índices:			
Flujo neto de operación /gasto por intereses (i)		2.0	3.3
Deuda neta / flujo neto de operación (ii)		4.5	3.2
Apalancamiento		0.5	0.5

i. Este indicador muestra la capacidad del Grupo de cumplir con sus obligaciones o compromisos de pago.
ii. Este indicador muestra la capacidad de endeudamiento del Grupo relativo a la generación de flujo.

(b) ***Categorías de instrumentos financieros-***

		2019	2018
Activos financieros			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$	961,512	1,102,112
Instrumentos financieros derivados		-	2,410
Préstamos y cuentas por cobrar:			
Cuentas por cobrar		244,241	246,750
Otros activos		62,432	51,031

(Continúa)

		2019	2018
Pasivos financieros			
Valor razonable de instrumentos financieros derivados con cambios a través de otros resultados integrales	$	48,851	-
Otros:			
Cuentas por pagar a proveedores		145,970	125,311
Préstamos bancarios e intereses acumulados a costo amortizado		5,357,960	4,299,548
Pasivo por derecho de uso		477,407	-
Otros pasivos		236,271	179,199

(c) ***Objetivos de la administración del riesgo financiero-***

La función de Tesorería Corporativa del Grupo ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Grupo a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

El Grupo busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas del Grupo aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. El Grupo no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al comité de administración de riesgos del Grupo, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

(d) ***Riesgo de mercado-***

Las actividades del Grupo la exponen principalmente a riesgos financieros como son los movimientos en los tipos de cambio y a tasas de interés. El Grupo subscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo en tasas de interés, incluyendo:

- *Swaps* de tasas de interés para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés; y Contratos de opciones de tasa de interés (CAPS).

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan de forma neta, ya que antes de incurrir en una estrategia de coberturas económicas mediante instrumentos derivados, el Grupo busca principalmente la cobertura natural mediante el neto de su exposición financiera activa y pasiva.

(Continúa)

El Grupo al incursionar en mercados distintos al mexicano ha cambiado su exposición al riesgo de tipo de cambio y consecuentemente ha ajustado la forma como administra y valúa sus riesgos.

(e) ***Administración del riesgo cambiario-***

Las cuentas que generan el riesgo cambiario son efectivo, cuentas por cobrar y préstamos bancarios, que se encuentran en monedas distintas (principalmente dólares estadounidenses) de la moneda funcional de cada subsidiaria.

Estas monedas experimentan fluctuaciones periódicas con respecto al peso mexicano. Cualquier fluctuación en el valor de monedas extranjeras con respecto a la moneda funcional del Grupo afecta los resultados, la posición financiera y los flujos de efectivo de las compañías que se consolidan en Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V., incluyendo Pricom Cariari, S. A., Sac Be Ventures Colombia S. A. S.; Hoteles City Express Chile, LTDA, y hasta el 31 de diciembre de 2019 Sac Be, LLC.

A continuación, se presenta un detalle de la exposición en moneda extranjera:

		2019	2018
Activos financieros en dólares estadounidenses		1,193	2,326
Pasivos financieros en dólares estadounidenses		-	-
Exposición neta	US	**1,193**	**2,326**
Pasivos financieros en pesos chilenos		(6,169)	(5,644)
Exposición neta	CH	**(6,169)**	**(5,644)**

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		13 de abril de
	2019	2018	2020
Dólar estadounidense, bancario	18.8727	19.6566	23.7427
Peso Chileno	30.5500	35.3300	35.9700
Colón (Costa Rica)	30.3766	30.9346	24.03
Peso Colombiano	173.6444	165.3261	163.9470

- Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio

A nivel de los estados financieros consolidados existen exposiciones de riesgo a la fluctuación en tipo de cambio del dólar con respecto al colón, el peso colombiano, el peso chileno y el peso mexicano. Dado que la exposición del dólar con respecto al peso mexicano es la más importante, el análisis de sensibilidad sólo se presenta por la exposición dólar/peso mexicano.

(Continúa)

El Grupo considera que una variación razonable del peso mexicano respecto del dólar sería de 0.86 en 2019 y 1.45 en 2018 pesos por dólar. Las variaciones anteriormente referidas hubieran incrementado o disminuido el efecto en las pérdidas y ganancias en +/- $3,319 y +/-$2,949 pesos para 2019 y 2018, respectivamente.

A nivel del estado financiero consolidado el riesgo cambiario incluye el efecto de las inversiones en las subsidiarias que tienen como moneda funcional el colón, peso colombiano y peso chileno y se refleja en el efecto de ajuste por conversión de operaciones extranjeras.

(f) ***Administración del riesgo de tasas de interés-***

El Grupo se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que las subsidiarias obtienen préstamos a tasas de interés variables. Este riesgo es manejado por el Grupo manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable, y mediante el uso de contratos *swap* de tasa de interés y *Caps.*

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés para los pasivos a tasa variable al final del periodo sobre el que se informa, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año.

Año	Sensibilidad +/-	Variación en el gasto por intereses
2019	0.25%	12,995
2018	0.25%	10,282

- ***Contratos swap de tasa de interés***

De acuerdo con los contratos swap de tasa de interés, el Grupo acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten al Grupo mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobe el valor razonable de deuda emitida a interés fijo y las exposiciones al flujo de efectivo sobre deuda emitida a tasa de interés variable. El valor razonable de swaps de tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato, lo cual se detalla más adelante. La tasa de interés promedio se basa en los saldos vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

En la nota 8 se detallan los importes del capital nocional y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

(g) ***Administración del riesgo de crédito-***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Grupo. El Grupo ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

El Grupo únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con una calificación de riesgo equivalente al grado de inversión o superior. Esta información la suministran agencias calificadoras independientes y, de no estar disponible, el Grupo utiliza otra información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición del Grupo y las calificaciones de crédito de sus contrapartes se supervisan continuamente y el valor acumulado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisadas y aprobadas anualmente por el comité de administración de riesgos.

Las cuentas por cobrar a clientes están compuestas por un gran número de clientes distribuidos a través de diversas industrias y áreas geográficas. La evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguro como garantía de crédito.

El Grupo no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ningún grupo de contrapartes con características similares. El Grupo define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.

(h) ***Administración del riesgo de liquidez-***

La Dirección de Finanzas y Administración reporta a la Dirección General e informa al Comité de Finanzas; sin embargo, la Dirección de Finanzas y Administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo. El Grupo administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias para la obtención de créditos, y vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y con el objetivo de conciliar los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. La Nota 11 especifica los detalles de las líneas de crédito que el Grupo tiene a su disposición para reducir aún más el riesgo de liquidez.

Tablas de riesgo de interés y liquidez

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante del Grupo para sus pasivos financieros con periodos de pago acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual el Grupo deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital.

(Continúa)

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
31 de diciembre de 2019					
Sin intereses	$	145,970	-	-	145,970
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 9.349%		-	4,357,631	3,806,874	7,444,505
Instrumentos financieros derivados		-	48,851	-	48,851
	$	**145,970**	**4,406,482**	**3,086,874**	**7,639,326**

		1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de diciembre de 2018					
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
	$	**125,311**	**3,595,340**	**2,012,890**	**5,733,541**

(i) ***Valor razonable de los instrumentos financieros-***

Esta nota proporciona información acerca de cómo el Grupo determina los valores razonables de los pasivos financieros.

1. Valor razonable de los pasivos financieros del Grupo que se miden valor razonable sobre una base recurrente

Algunos de los pasivos financieros del Grupo se valúan a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los pasivos financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

(Continúa)

Activos / Pasivos financieros	**Valor razonable**		**Jerarquía del valor razonable**	**Técnica de valuación y datos de entrada principales**
	31/12/19 Activos (designado de cobertura)	**31/12/18** Pasivos (designado de cobertura)		
Swaps de tasa de interés (ver Nota 8)	48,851	2,410	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.

Activos financieros	**Valor razonable**		**Jerarquía del valor razonable**	**Técnica de valuación y datos de entrada principales**
	31/12/19	**31/12/18**		
Inversiones y notas convertibles	62,432	51,031	Nivel 3	Enfoque de Costos: El enfoque de costos estima el valor de una empresa mediante la estimación del costo de su venta o liquidación. El enfoque de costos es algunas veces aplicado en la valuación de negocios particularmente cuando el negocio se encuentra en una etapa temprana de actividades o un start-up en donde las utilidades y/o el flujo de efectivo no pueden ser determinados confiablemente y la comparación con otros negocios bajo el enfoque de mercado es impráctico.

(Continúa)

(j) ***Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado-***

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable:

	2019		2018	
	Valor en libros	**Valor razonable**	**Valor en libros**	**Valor razonable**
Préstamos bancarios e intereses	$ 5,357,960	5,182,012	4,299,548	4,210,256
Cuentas por cobrar a largo plazo	13,143	13,143	27,378	27,378

- ***Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable***

El valor razonable de los activos y pasivos financieros (instrumentos derivados y no derivados) se determinan utilizando un análisis del flujo de efectivo descontado utilizando la curva de rendimiento aplicable por el plazo de los instrumentos derivados no opcionales y los modelos de determinación de precios para los instrumentos derivados opcionales. Los swaps de tasas de interés se valúan al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados y descontados con base en las curvas de rendimiento aplicables 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.

(Continúa)

(17) Capital contable-

Al 31 de diciembre las acciones que integran el capital social, son:

Series		2019	2018
Única	$	367,010,930	371,110,000
Total	$	**367,010,930**	**371,110,000**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social asciende a $5,865,393, y $5,903,527 respectivamente, está integrado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal.

Las acciones pueden ser adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, debiendo observarse en todo caso las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera. Las acciones tienen derecho a un voto y confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

(a) Conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, la utilidad neta de cada año está sujeta a una aplicación de por lo menos el 5% para incrementar la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva el Grupo y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.

(b) La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo del Grupo a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

(c) Acciones ordinarias pagadas totalmente:

		Número de acciones	Capital social
Saldos al 1o. de enero de 2018	$	371,110,000	5,932,629
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones		-	19,408
Recompra de acciones		(2,102,144)	(48,510)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		369,007,856	5,903,527
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones		-	(3,828)
Recompra de acciones		(1,996,926)	(34,306)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	$	**367,010,930**	**5,865,393**

(Continúa)

(d) Acciones otorgadas bajo el esquema de compensación de largo plazo en acciones a empleados

Durante 2018, a ciertos ejecutivos del Grupo les fueron otorgadas 1,084,414 acciones ordinarias, en 2019 se concluyó el programa de asignación, cuya fecha de liquidación expirará en 2020. Las acciones otorgadas les dan a los empleados el derecho a dividendos y voto una vez que hayan sido pagadas. En la Nota 18 a los estados financieros consolidados se presentan mayores detalles sobre el plan de opción de acciones a empleados.

(e) Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre, son:

		2019	2018
Cuenta de capital de aportación	$	8,407,614	8,153,277
Total	$	**8,407,614**	**8,153,277**

(18) Pagos basados en acciones-

(a) ***Esquema de compensación de largo plazo en acciones a empleados-***

El Grupo cuenta con un esquema de compensación de largo plazo donde una porción específica de la compensación anual total de ciertos ejecutivos es restringida y asignada en acciones ordinarias del Grupo. El número de acciones asignado a cada ejecutivo resulta de dividir el monto en pesos del componente de su compensación anual total especificada de largo plazo, entre el precio promedio de cotización de la acción del Grupo durante los últimos treinta días del año en la Bolsa Mexicana de Valores. De acuerdo con los términos del esquema, tal y como fue aprobado por el Consejo de Administración, el componente de la compensación anual total que es asignada en acciones a los ejecutivos es restringido durante un período de tres años contados a partir de la fecha en que se devengó la compensación. De acuerdo con el esquema, dichas acciones serán transferidas a un precio de ejercicio de $0.01 centavos por acción ordinaria.

Los montos de compensación anual total de cada ejecutivo y el componente de la compensación anual total a ser restringido y asignado en acciones, se determina de acuerdo con estudios de compensación elaborados por expertos en la materia y los cuales son analizados y recomendados por el Comité de Compensación y aprobados por el Consejo de Administración anualmente. Los beneficios del esquema y la cancelación de la restricción sobre el componente de la compensación anual total asignado en acciones están sujetos a ciertas condiciones que establecen, principalmente, la permanencia de los ejecutivos en el Grupo por períodos de hasta tres años a partir de la fecha en que se devengó la compensación.

A partir del 1o. de enero 2017 entró en vigor el siguiente esquema:

Número de acciones	Fecha de asignación	Precio de ejercicio	Valor razonable a la fecha de asignación
1,084,414	1 enero 2018	0.01	27.57

Todas las acciones son adjudicadas en la fecha de asignación y el Grupo las recupera automáticamente si el ejecutivo deja de prestar sus servicios.

(Continúa)

(b) Movimientos de las acciones durante el periodo-

La siguiente tabla concilia las acciones en circulación al inicio y al final del año:

	2019		2018	
	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio
Saldos al inicio del año	2,473,513	$ 23.96	2,361,040	$ 23.96
Asignadas durante el año	-	$ 27.57	1,084,414	$ 27.57
Canceladas durante el año	(158,930)	$ 19.51	(192,477)	$ 19.51
Ejercidas durante el año	(1,225,459)	$ 22.51	(779,464)	$ 22.51
Saldos al final del año	**1,089,124**		**2,473,513**	

(c) Acciones ejercidas durante el año-

Las siguientes acciones fueron ejercidas:

Acciones	Número de acciones ejercido	Fecha del ejercicio	Precio de las acciones a la fecha del ejercicio
Emitidas el 1o. de enero de 2019	1,225,459	17 de diciembre de 2019	$ 14.65
Emitidas el 1o. de enero de 2018	779,464	17 de diciembre de 2018	$ 22.51

(d) El valor razonable promedio ponderado de las acciones otorgadas durante el ejercicio 2018 asciende a $19,408, en 2019 no se otorgaron acciones. El precio de las opciones fue fijado usando un modelo de fijación de precios binominal. Los valores de entrada del modelo para fijar el precio son el precio de la acción a la fecha de otorgamiento, la volatilidad histórica y la tasa de interés libre de riesgo proyectada. La volatilidad utilizada para el cálculo se basa en la volatilidad histórica de los precios de las acciones por los últimos 3 años.

Valores de entrada del modelo	Asignación 2018
Precio de las acciones a la fecha de otorgamiento	1-ene- 2018
Precio de ejercicio	$ 23.91
Volatilidad esperada	24.12%
Tasa de interés libre de riesgo	9.09%
Vida de la acción	Indefinida

(Continúa)

(19) Otros resultados integrales-

		2019	2018
Pérdidas y ganancias actuariales netas	$	3,063	3,214
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		(109,976)	(56,053)
Efectos de valuación de instrumentos de cobertura		(20,572)	2,025
	$	**(127,485)**	**(50,814)**

Pérdidas y ganancias actuariales netas

		2019	2018
Saldo al inicio del año	$	3,214	1,793
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados e impuesto diferido		(151)	1,421
Saldos al final del año	$	**3,063**	**3,214**

Efectos de conversión de operaciones extranjeras

		2019	2018
Saldo al inicio del año	$	(56,053)	53,560
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(53,923)	(109,613)
Saldos al final del año	$	**(109,976)**	**(56,053)**

Efectos de valuación de instrumentos de cobertura

		2019	2018
Saldo al inicio del año	$	2,025	73
Swap de tasas de interés		(22,597)	1,952
Saldos al final del año	$	**(20,572)**	**2,025**

(Continúa)

(20) Participación no controladora-

		2019	2018
Saldos al inicio del año	$	1,171,182	914,668
Participación en la utilidad integral		(62,470)	1,360
Aportaciones de participación no controladora (*)		233,958	288,869
Reducciones de capital y pago de dividendos (*)		(6,116)	(33,715)
Saldos al final del año	$	**1,336,554**	**1,171,182**

(*) El incremento corresponde a que durante el año, algunas subsidiarias recibieron aportaciones de capital. Asimismo, algunas otras, realizaron el pago de dividendos o en su caso reducciones de capital.

(21) Utilidad por acción-

El Grupo no tuvo operaciones discontinuas, y no existen instrumentos dilutivos por los periodos presentados, por lo tanto, la utilidad básica es igual a la utilidad diluida por acción.

	2019 Centavos por acción	2018 Centavos por acción
Utilidad básica y diluida por acción	0.3441	0.7500

La utilidad y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción son las siguientes:

		2019	2018
Resultado del año atribuible a los propietarios de la controladora	$	127,682	278,337
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)		371,110,000	371,110,000

(Continúa)

(22) Costos y gastos de operación hotelera-

		2019	2018
Gastos de habitaciones	$	451,396	382,531
Sueldos y beneficios a los empleados		306,007	242,928
Gastos de administración y generales		287,909	232,941
Gastos de promoción y ventas		133,082	97,103
Gastos de energía		193,139	163,203
Gastos de mantenimiento		174,476	133,397
Gastos de predial		36,231	30,462
Gastos de seguro de daños		9,787	10,986
Gastos corporativos		53,011	49,154
Gastos de renta de inmuebles		-	86,026
Total	$	**1,645,038**	**1,428,731**

(23) Gastos de administración y ventas-

		2019	2018
Sueldos y beneficios a empleados	$	324,677	292,785
Comisiones de agencias		48,299	45,479
Honorarios profesionales y legales		14,293	14,368
Gastos de viaje		19,476	15,596
Publicidad		62,669	54,092
Renta de equipo		11,747	11,781
Teléfonos y comunicaciones		5,420	5,806
Mantenimiento		20,281	14,434
Renta de inmuebles		-	2,448
Otros		3,160	1,146
Total	$	**510,022**	**457,935**

(24) Transacciones con partes relacionadas-

Los saldos y transacciones entre el Grupo y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas del Grupo, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta Nota.

(a) *Compensación del personal clave de la administración-*

La compensación a la administración y otros miembros clave de la administración durante el año fue la que se muestra a continuación:

		2019	2018
Beneficios a corto plazo	$	**69,677**	**68,349**

(Continúa)

La compensación a la administración y ejecutivos clave es determinada por el Comité de Compensaciones con base en el rendimiento de los individuos, los niveles de responsabilidad e injerencia en la toma de decisiones, tomando como referencia estudios de compensación ejecutiva elaborados por consultores especializados en la materia y las tendencias del mercado.

Adicionalmente, el personal clave recibe compensaciones mediante un plan de pagos basados en acciones. Ver Nota 18.

(25) Contratos de arrendamientos-

A. Arrendamientos como arrendatario (NIIF 16)

El Grupo arrienda bienes inmuebles. Los arrendamientos normalmente son por un período de 15 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos por arrendamiento aumentan cada cinco años para reflejar los precios de arriendos en el mercado. Algunos arrendamientos incluyen pagos de arriendo adicionales basados en los cambios en un índice local de precios. En el caso de ciertos arrendamientos, el Grupo tiene restricciones para suscribir contratos de subarrendamiento.

Los arrendamientos de los bienes inmuebles fueron suscritos hace muchos años y corresponden a arrendamientos combinados de terreno e instalaciones. Anteriormente, estos arrendamientos se clasificaban como arrendamientos operativos según la Norma NIC 17.

Durante 2019, una de las propiedades arrendadas ha sido subarrendada por el Grupo. El arrendamiento y subarrendamiento vencen en 2021.

El Grupo también arrienda equipo con plazos de contrato de entre uno y tres años. Estos arrendamientos corresponden a arrendamientos de corto plazo y/o arrendamientos de partidas de bajo valor. El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso ni pasivos por arrendamiento en relación con estos arrendamientos.

A continuación se presenta información sobre arrendamientos en los que el Grupo es el arrendatario.

i. Activos por derecho de uso

La conciliación de los activos por derecho de uso relacionados con propiedades arrendadas se muestra a continuación:

		Terrenos y edificios
Saldo al 1o. de enero de 2019	$	431,415
Cargo por depreciación del año		(34,407)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	$	**397,008**

ii. Importes reconocidos en resultados

Arrendamientos operativos bajo la NIIF 16		**2019**
Interés sobre pasivos por arrendamiento	$	44,549

Arrendamientos operativos bajo la NIC 17		**2018**
Gastos por arrendamiento	$	69,377
Gastos por cuotas contingentes		19,098
Total	$	88,475

iii. Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo

Arrendamientos operativos bajo la NIIF 16		**2019**
Total de salidas de efectivo por arrendamientos	$	56,311

iv. Opciones de renovación

Algunos arrendamientos de propiedades contienen opciones de renovación ejercibles por el Grupo hasta un año antes del término del período no cancelable del contrato. Cuando es practicable, el Grupo busca incluir opciones de renovación en los arrendamientos nuevos a fin de proporcionar flexibilidad operacional. Las opciones de renovación mantenidas son ejercibles solo por el Grupo y no por los arrendadores. El Grupo evalúa en la fecha de inicio del arrendamiento si existe razonable certeza de ejercer las opciones de renovación. El Grupo revalúa si tiene certeza razonable de ejercer una opción de ampliación si existe un suceso significativo o un cambio significativo en las circunstancias dentro de su control.

B. Arrendamientos como arrendador

El Grupo arrienda propiedades, que consisten en locales comerciales dentro de los inmuebles (hoteles). Todos los arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos desde la perspectiva del arrendador.

i. Arrendamientos operativos

El Grupo ha clasificado estos arrendamientos como arrendamientos operativos ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los activos.

El Grupo como arrendatario (NIC 17)

El Grupo ha celebrado contratos de arrendamiento de inmuebles hoteleros, considerados como operativos, con una renta mensual fija con base en la inversión total del proyecto, ajustable anualmente por inflación y algunos con rentas variables determinadas con base en los ingresos brutos totales. Las rentas mencionadas están denominadas en pesos mexicanos. Los contratos tienen vigencia de 15 años, a partir de la fecha de apertura, prorrogables por un sólo plazo de cinco años.

(Continúa)

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 el gasto total por rentas ascendió a:

- Pagos reconocidos como gastos

		31 de diciembre de 2018
Pagos mínimos de arrendamiento	$	69,377
Pagos contingentes por arrendamientos		19,097
	$	**88,474**

- Compromisos de arrendamientos operativos no cancelables

		31 de diciembre de 2018
1 año o menos	$	68,340
Más de 1 a 5 años		260,804
Más de 5 años		638,217
	$	**967,361**

(26) Información por segmentos-

La información por segmentos operativos es presentada en los términos en que la Dirección General y el Consejo de Administración evalúan el desempeño, el resultado operativo y el resultado económico del Grupo y, de acuerdo con el criterio del tomador de decisiones del Grupo. Las bases de consolidación de los estados financieros del Grupo eliminan las transacciones y operaciones entre subsidiarias y, por consecuencia, entre los segmentos operativos del Grupo.

Un segmento operativo es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio por las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos (incluidos los ingresos ordinarios y los gastos por transacciones con otros componentes del mismo Grupo, y cuyos resultados de operación son revisados regularmente por la Dirección General y el Consejo de Administración ambos con relación a la toma de decisiones, y para el que la información financiera correspondiente está disponible.

El Grupo considera que tienen dos segmentos operativos, "Operación hotelera" corresponde a la operación de hoteles propios y "Honorarios por administración" que corresponde a la administración y operación de hoteles arrendados.

La información sobre los segmentos a informar del Grupo se presenta a continuación. Los montos informados para el año anterior han sido reformulados para cumplir con los requerimientos de la NIIF 8.

Al 31 de diciembre de 2019

Estado de resultados:	Operación hotelera	Honorarios por administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Ingresos totales	2,966,411	846,625	3,813,036	(662,412)	3,150,624
Costos y gastos totales sin depreciación	(2,163,882)	(653,590)	(2,817,472)	662,412	(2,155,060)
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	802,529	193,035	995,564	-	995,564
Gastos por apertura de hoteles	(13,207)	-	(13,207)	-	(13,207)
Utilidad antes de depreciación	789,322	193,035	982,357	-	982,357
Depreciación	(461,679)	-	(461,679)	-	(461,679)
Utilidad de operación	327,643	193,035	520,678	-	520,678
Gasto por intereses	(758,107)	-	(758,107)	254,458	(503,649)
Ingreso por intereses	344,223	-	344,223	(254,458)	89,765

Al 31 de diciembre de 2018

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		(1,935,672)	(586,286)	(2,521,958)	635,292	(1,886,666)
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación		759,195	241,641	1,000,836	-	1,000,836
Gastos por apertura de hoteles		(8,776)	-	(8,776)	-	(8,776)
Utilidad antes de depreciación		750,419	241,641	992,060	-	992,060
Depreciación		(361,258)	-	(361,258)	-	(361,258)
Utilidad de operación	$	**389,161**	**241,641**	**630,802**	**-**	**630,802**
Gasto por intereses		(416,991)	-	(416,991)	119,319	(297,672)
Ingreso por intereses		170,065	-	170,065	(119,319)	50,746

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2019

Activos y pasivos por segmentos:		Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Activos totales	$	34,422,293	718,370	35,140,663	(19,484,441)	15,656,222
Pasivos totales		11,599,715	435,732	12,035,447	(5,326,235)	6,709,212

Al 31 de diciembre de 2018

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

Otra información por segmento

2019		Operación hotelera	Honorario por administración hotelera
Adiciones a activos a largo plazo	$	1,981,538	39,759
Inversión en asociada		36,146	-
Aportaciones de capital de la participación no controladora		233,958	-

2018		Operación hotelera	Honorario por administración hotelera
Adiciones a activos a largo plazo	$	1,687,948	15,686
Aportaciones de capital de la participación no controladora		288,869	-
Reducciones de capital y dividendos pagados a la participación no controladora		33,715	-

Los ingresos derivados de las operaciones del Grupo en el extranjero con Colombia, Costa Rica y Chile representan el 6.8% del total de los ingresos consolidados. Los activos totales derivados de dichas operaciones en el extranjero representan el 12% del total de activos totales consolidados, de los cuales el 4% son terrenos para desarrollos futuros.

(27) Compromisos-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existían compromisos para la construcción de inmuebles por $114,064 y $87,743, respectivamente.

(Continúa)

(28) Eventos subsecuentes-

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró el brote del virus COVID-19 como pandemia. El 30 de marzo de 2020 el gobierno mexicano declaró como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor a la epidemia de enfermedad generada por el COVID-19 y el 31 de marzo de 2020 estableció, como acción extraordinaria, la suspensión inmediata de las actividades no esenciales, del 30 de marzo de 2020 al 30 de abril de 2020, afectando en México a los sectores público, social y privado y generando un impacto significativo en las cadenas de producción y suministro de bienes en el país. En el caso de la Compañía, esto representó desarrollar ciertas acciones como son, entre otras, mantener una estrecha colaboración con las autoridades locales, estatales y federales, para mantener bien informados a los huéspedes y colaboradores sobre todo lo relacionado al COVID-19, capacitación constante al personal sobre los protocolos de salud y seguridad implementados y la flexibilidad en las políticas de reservaciones para los huéspedes en caso de requerir algún cambio o cancelación, así como la obtención de una línea de crédito revolvente con el objetivo de garantizar liquidez durante la fase más restrictiva de la emergencia. Debido a la evolución diaria del COVID-19, así como a su impacto en la economía global y de México, no fue posible hacer una estimación sobre los efectos en las operaciones de la Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados. La pandemia y las acciones del gobierno mexicano antes mencionadas, pueden afectar materialmente y en forma adversa la situación financiera, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo de la Compañía en el futuro. El grado en que el COVID-19 afectará a la Compañía dependerá del desarrollo de eventos futuros que son inciertos y no pueden predecirse, incluyendo, entre otros, la duración y propagación del brote, su gravedad, las acciones para contener el virus y afrontar su impacto, y qué tan rápido y en qué medida pueden reanudarse y normalizarse las condiciones económicas y operativas de la Compañía.

(29) Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados-

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 13 de abril de 2020, por el C. P. Paúl Smith Márquez, Director de Finanzas y Administración y el C. P. Juan Carlos Pioquinto Vázquez, Director Administrativo, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del Grupo, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * * *