

Ciudad de México, a 27 de abril de 2023

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” o “la Compañía”), conforme a la designación realizada por los accionistas de Hoteles City en la Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de fecha 20 de abril de 2022, 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 sociedad mencionada, el Informe Anual sobre las actividades realizadas por el Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias con respecto al ejercicio social 2022, en los siguientes términos:

Durante 2022, el Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias sesionó en 4 (cuatro) ocasiones, los días 14 de febrero, 18 de abril, 18 de julio y 17 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 de Ética

- Se aprobó la reestructura del Comité de Ética, con el nombramiento de nuevos miembros, y la continuación del Presidente y secretario no miembro de dicho Comité.
- Se tuvo conocimiento y se tomó nota de los reportes sobre las denuncias recibidas por el Comité de Ética a través de la línea de denuncia que tiene contratada la Sociedad con un tercero independiente. Así mismo, se evaluó el carácter de las denuncias y se recomendó a la administración dar seguimiento al programa de trabajo con respecto a la difusión y aplicación del Código de Ética.

Comité de Sostenibilidad

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

- En la sesión del 18 de julio 2022 se informó sobre la invitación a Hoteles City a ser signatarios de la Declaración de Glasgow para el alcance de emisiones cero al 2050, así como la participación en cuestionario de CDP (Disclosure Insight Action) y la convocatoria ante CEMEFI (Centro Mexicano para la Filantropía) para la obtención del distintivo ESR (Empresa Socialmente Responsable) por nueve años consecutivos.

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.

Control Interno

- El Comité de Auditoría dio seguimiento de forma regular a los lineamientos de control interno de Hoteles City Express, tal y como quedó asentado en las minutas de las sesiones que se llevaron a cabo.
- El Comité de Auditoría realizó de forma oportuna los comentarios, recomendaciones y sugerencias que de acuerdo a su juicio y experiencia eran necesarias en cada sesión.
- Se cercioró que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades en materia de control interno, estableciera los lineamientos generales y los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento. Además, 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 riesgos en temas de la emergencia sanitaria por COVID-19.
- Se tuvo conocimiento y se tomó nota del estado que guardan las acciones legales y ciertos litigios relevantes para la Sociedad, el objeto de cada juicio, ante qué autoridad se están llevando, la estrategia definida y el resultado esperado.
- En la sesión del 18 de abril 2022 se informó sobre el estado y tratamiento a un incidente de TI que se presentó en el mes de febrero del presente año, se explicó brevemente en que consistió, como se realizó la contención, la mitigación y finalmente la recuperación del mismo, así como las prioridades en la recuperación.

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, 2do, 3er y 4to. Trimestre de 2022, este último con la opinión favorable de los Auditores Externos.

Auditoria Externa

- En la sesión del 18 de julio del 2022, 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 2022.
- 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 este consideró necesarias para cumplir con su misión de vigilancia.
- En su oportunidad se revisó y aprobó el programa de trabajo para el ejercicio del 2022 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 Prácticas Societarias y la Administración, estableciéndose acuerdos y recomendaciones para la Administración.
- Se desarrollaron seguimientos de las revisiones a los procesos de Hoteles Administrados y franquiciados, Área de Cadena de Suministros (Compras) y Área de City Premios (Programa de Lealtad), 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.

Asimismo, 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 2022, 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 2022, se desprende que dicha sociedad no ha llevado a cabo operaciones significativas con partes relacionadas, de conformidad a la agenda del Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias. En todos los casos se llevaron de acuerdo con las políticas establecidas y, en su caso, fueron sancionados como precedentes por dicho Comité.

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

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

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

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

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

Atentamente,

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

Ciudad de México, a 27 de abril del 2023.

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

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

Muy estimados Accionistas:

Con fundamento en lo previsto por el Artículo 28, Fracción IV, Inciso (b) de la Ley del Mercado de Valores, y en mi carácter como Director General de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. ("Hoteles City Express"), presento el informe anual al que se refiere el Artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles por lo que corresponde al ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2022.

Durante los primeros meses del 2022, observamos un panorama económico retador para diversos sectores e industrias. Las nuevas olas de contagio causadas por la variante Ómicron, la disrupción en las cadenas de suministro que afectaron tanto a la actividad productiva como a la inflación, un ambiente de elevada incertidumbre y el conflicto entre Rusia y Ucrania generaron cautela en los mercados y frenaron el ritmo de crecimiento a nivel mundial. Sin embargo, nuestro portafolio de hoteles mostró ser resiliente y continuó con su recuperación a pesar de los obstáculos mencionados anteriormente. Con ello, se puso a prueba la flexibilidad y adaptabilidad de nuestro modelo de negocios ante cualquier cambio.

Por otro lado, continuamos aprovechando las oportunidades que se presentaron en algunos sectores e industrias, así como tomamos ventaja de nuestras ubicaciones para capturar mayor demanda de la tendencia incremental del *nearshoring*, la cual ha sido un área clave de crecimiento a partir de nuestra fundación. En contraste, y como anteriormente mencionamos, las disrupciones de las cadenas de suministro, principalmente del sector automotriz, afectaron la producción del Bajío. Sin embargo, de acuerdo con los últimos reportes de los analistas, la recuperación y estabilización de la industria automotriz debería de comenzar a partir de la segunda mitad del 2023, con lo cual esperamos un beneficio directo a 25 propiedades de la Cadena.

La pandemia del COVID-19 nos ha obligado a replantear la manera en la que gestionamos y operamos nuestro negocio. Derivado de ello, fuimos capaces de convertirnos en un destino de referencia para viajeros de placer, lo que nos proporcionó un incremento adicional en la demanda de fines de semana y días festivos. Además, como resultado de nuestros esfuerzos por reducir los costos de canales de venta externos, hemos logrado incrementar y estabilizar la proporción de clientes que usan nuestros propios canales. Lo anterior, en conjunto con otros estrictos controles de costos y gastos, nos ha llevado a tener márgenes operativos eficientes, y como consecuencia, un mayor apalancamiento operativo.

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

El año 2022 marcó un punto de inflexión para la Compañía. Anunciamos el establecimiento de una relación estratégica con Marriot International y la venta de nuestras 5 marcas (City Express, City Express Plus, City Express Suites, City Express Junior y City Centro), las marcas comerciales asociadas, dominios y propiedad intelectual relacionada, su programa de lealtad (City Premios Rewards) así como otros activos y pasivos ligados a las marcas (la "Marca") a Marriott por US\$100,000,000.00 (cien millones de dólares). Como parte de la relación estratégica, se espera que ambas partes trabajen para expandir la presencia y fortalecer la distribución de las marcas City

Express en Latinoamérica, el Caribe y otros sitios. Además, Operadora de Hoteles City Express será designada como un operador, desarrollador, gerente de proyecto y supervisor de construcción aprobado en Latinoamérica y el Caribe para propiedades futuras que lleven la marca de City Express u otras marcas de Marriott del segmento de servicios limitados. Esta relación estratégica pondrá a las marcas de Hoteles City en la mira de los viajeros internacionales, particularmente en los de Estados Unidos. Más adelante compartiré más detalles acerca de la relación estratégica con Marriot.

Adicionalmente, el fortalecimiento de nuestra posición financiera nos permitirá posicionarnos de manera favorable contra nuestra competencia. Así mismo, durante el 2022, continuamos con nuestra estrategia de desapalancamiento y reciclaje de activos, con lo cual logramos reducir nuestra reserva territorial, así como nuestros activos improductivos con el fin de mejorar los retornos sobre la inversión. Anunciamos la adhesión del banco ICBC a nuestro crédito sindicado, con lo cual logramos continuar fortaleciendo nuestra estrategia de mejorar la estructura de capital de la Compañía.

A continuación, presentaré los principales resultados de la Compañía en sus distintos frentes durante 2022:

I. Actividad Comercial, Operación de Hoteles y Productividad

Durante el año, observamos una mejora secuencial tanto en nuestras ocupaciones como en las tarifas. Hacia el segundo trimestre observamos un repunte importante en los viajeros de negocios, resultante de un incremento en la actividad y los viajes de los grandes corporativos, principalmente en zonas metropolitanas.

Para Hoteles City, es prioridad continuar apalancándonos de nuestras plataformas de tecnología, así como crear nuevos canales de comunicación para estar más conectados con nuestros clientes. De este modo, nuestros equipos continuarán trabajando para finalizar el cierre de la transacción con Marriott. Estamos convencidos de que esta nueva relación estratégica transformará la Compañía ya que fortalecerá nuestras operaciones y facilitará la apertura hacia el mercado internacional con el apoyo de Marriott. Asimismo, esperamos capturar mejoras operativas derivada de las sinergias alcanzadas mediante la alianza con Marriott y así obtener mayor liquidez, con el objetivo de continuar con la estrategia de desapalancamiento de la Compañía

Continuamos robusteciendo nuestras plataformas de operación y distribución, las cuales fueron responsables de administrar más de 17,200 cuartos y capturar más del 75% de las reservaciones a través de canales propios. Durante el año, continuamos innovando a través del seguimiento y mejora de nuevas plataformas y productos que nos acerquen a distintos tipos de viajeros.

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

Logramos por noveno año consecutivo el Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR) y por segundo año participamos en el cuestionario de CDP (Disclosure Insight Action), alcanzando el nivel "C" por retomar nuestro proceso de gestión y sensibilización sobre los impactos en temas de cambio climático. Seguimos alineados a la metodología del Sustainability Accounting Standards Board (SASB), lo que nos ha permitido ser reconocidos como la primera cadena hotelera en Latinoamérica en reportar bajo estos estándares.

Con el propósito de contribuir a la conservación del medio ambiente, la creación de valor económico e impulsar el bienestar social, mediante nuestra plataforma "Impacto City" en 2022 destinamos una inversión en especie equivalente a \$2.4 millones de pesos, beneficiando así a más de 73,000 personas de las comunidades en donde operamos.

Durante el 1T22, enfocamos nuestros esfuerzos en la actualización de nuestro análisis de doble materialidad a través del diálogo y consulta. Este estudio nos permite identificar los temas de mayor relevancia para el negocio y los grupos de interés en materia ambiental, económico y social. También

nos sumamos a un grupo de empresas mexicanas pioneras en firmar la Declaración de Glasgow sobre la Acción Climática en el Turismo, que tiene como compromiso mundial el reducir a la mitad las emisiones para el 2030 y alcanzar el cero neto en emisiones antes del 2050.

Continuamos trabajando de manera permanente para mitigar el cambio climático, por lo que llevamos a cabo nuestro Programa de Voluntariado Ambiental con diferentes actividades como limpiezas de playas, la recolección de residuos y cuidados de la biodiversidad logrando que 720 agentes de cambio de 93 hoteles se sumaran a esta gran labor a nivel Cadena.

Por tercer año consecutivo, formamos parte del Ranking Súper Empresas 2022 publicado por la revista Expansión. Adicionalmente, a través de las acciones realizadas en nuestro Programa de Diversidad e Inclusión Laboral, fuimos reconocidos como una Súper Empresa para Mujeres al fomentar la equidad de género, y a finales del 2022 fuimos acreedores al certificado EquidadMX 2023 de la Fundación *Human Rights*, por adoptar acciones contra la discriminación e implementar estrategias de sensibilización y crear un ambiente de trabajo más incluyente.

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

II. Resultados Operativos y Financieros

Los avances en los resultados operativos de la Cadena han sido producto de los esfuerzos comerciales, la optimización del control de costos y gastos y la continua transformación hacia una cultura de empoderamiento en todos los niveles de la estructura de Hoteles City Express. A pesar de haber enfrentado diferentes retos durante el año, vimos una recuperación secuencial en la tasa de ocupación y los resultados operativos. A nivel Cadena, la ocupación cerró el año en 53.7%, con una tarifa promedio "ADR" de \$1,126 y una tarifa efectiva "RevPAR" de \$605, lo que refleja un incremento año contra año de 9.9% y 46.4%, respectivamente.

Los Ingresos Totales acumulados a diciembre 2022 alcanzaron \$3,176.5 millones de pesos, representando un incremento de 39.7% respecto al mismo periodo del 2021.

Por otro lado, la flexibilidad de nuestro modelo de negocio y adaptación al cambio en la operación, digitalización y comunicación, nos permitieron llevar a cabo una serie de ajustes en la estructura de costos y gastos de la Compañía para ajustarnos al entorno macroeconómico. Como resultado, la Compañía logró generar ingresos por \$3,176.5 millones de pesos y un EBITDA de \$966.1 millones de pesos, representando un margen de 30.4%. Me complace anunciar que finalizamos el año a un 98% del EBITDA reportado durante el 2019.

La Utilidad Neta del periodo tuvo una ganancia de \$9.8 millones de pesos.

Al cierre de 2022 contábamos con un portafolio de 151 hoteles, dentro de los cuales, 7 hoteles cuentan con menos de 3 años en operación, representando el 4.6% del total de nuestro portafolio. La capacidad de absorción de costos de la Administración, la automatización de procesos, y nuestra innovadora plataforma de operación, distribución y *marketing*, apuntalaron la recuperación y un mayor apalancamiento operativo para la Compañía en el mediano y largo plazo.

Para mayor detalle con respecto a la situación financiera de la empresa, resultados, cambios en la situación financiera y cambios en el patrimonio durante el ejercicio 2022, por favor remitirse a los Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre del 2022.

III. Desarrollo de Hoteles

Continuamos muy cautelosos sobre el plan de desarrollo de nuevos hoteles. Por ello, como en años anteriores, hemos dado prioridad a la liquidez y desapalancamiento de la Compañía. Al cuarto trimestre del año, alcanzamos un portafolio de 151 hoteles y 17,296 habitaciones, lo que representó un decremento de 0.7% y 0.2%, respectivamente. Durante el año, abrimos un hotel que representó 147 habitaciones adicionales. A su vez, se dieron de baja del inventario los hoteles de CP Chihuahua y CE Morelia, con un total de 182 habitaciones. Ambos hoteles finalizaron su contrato de franquicia.

IV. Estructura de Capital y Alternativas Estratégicas de Crecimiento

Como hemos comentado anteriormente, el desapalancamiento para mantener un balance sano es prioridad para Hoteles City Express. Durante los últimos años hemos trabajado diligentemente para mejorar nuestra estructura de capital a través de ventas de activos improductivos y/o terrenos, aumentos de capital y recientemente, la venta de nuestras 5 marcas a Marriott International.

Hoteles City utilizará parte de los fondos provenientes de la venta de las marcas para desapalancar su balance y aumentar la liquidez, preparando a la Compañía para invertir en CapEx de mantenimiento. También se podrán poner en marcha ciertos activos que se encuentran en el balance como "Activos Improductivos", con una inversión mínima. Adicionalmente, la liquidez obtenida por la transacción eliminará la necesidad de futuros aumentos de capital, y nos dará la oportunidad de negociar mejores términos y condiciones en cuanto a costo y plazo para el crédito sindicado vigente.

Adicionalmente, Hoteles City Express ha negociado con sus acreedores bancarios una vez más las dispensas relacionadas con el incumplimiento de *covenants* financieros hasta el 4T23. Lo anterior refleja la sólida relación que hemos construido con nuestros acreedores a lo largo del tiempo, y reitera la confianza que tienen las instituciones financieras en Hoteles City Express.

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

No obstante, durante 2022 continuamos publicando de manera trimestral el desempeño operativo y financiero del portafolio correspondiente a "FSTAY". Este contempla un total de 42 hoteles que son 100% propiedad de la Compañía y cumplen con cada una de las características para formar parte de dicho portafolio.

Finalmente, estamos muy orgullosos de nuestros resultados y seguiremos trabajando día con día para continuar materializando el valor intrínseco de Hoteles City Express, así como para mantenernos siendo la mejor alternativa de crecimiento rentable en México, el Caribe y Latinoamérica. Reiteramos nuestro compromiso con nuestros accionistas, quienes han confiado en las estrategias y en el desarrollo del modelo de negocio de Hoteles City Express

Sin otro particular por el momento, quedo de ustedes.

Atentamente,

Luis Eduardo Barrios Sánchez
Director General

Ciudad de México, a 27 de abril de 2023.

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

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

Estimados Accionistas:

Con fundamento en lo previsto en el Artículo 28, Fracción IV, Inciso (c) de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), el Consejo de Administración de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), después de haber escuchado la opinión del Comité de Auditoría de la Sociedad conforme a lo establecido en el Artículo 45, Fracción II, Inciso (e) de LMV y con apoyo en el dictamen de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ("Deloitte"), auditores externos de la Sociedad, de fecha 6 de abril de 2023, manifestamos a esta Asamblea nuestra opinión sobre el contenido del Informe del Director General de la Sociedad correspondiente al ejercicio social comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2022, en los términos siguientes:

- I. En opinión de este Consejo de Administración, la Sociedad aplicó en forma adecuada y suficiente las Normas Internacionales de Información Financiera utilizadas para la preparación de sus Estados Financieros Consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.
- II. En la opinión de este Consejo de Administración, las políticas y criterios contables han sido aplicados consistentemente en los aspectos correspondientes en la información presentada por el Director General.
- III. Como consecuencia de los puntos I y II anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Atentamente,

Luis Eduardo Barrios Sánchez
Presidente del Consejo de Administración

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

Ciudad de México, a 27 de abril de 2023

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

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

Estimados Accionistas:

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

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRSs" o "IAS") emitidas por el Consejo de Normas Internacional de Contabilidad.

b. Bases de preparación

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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.

d. Bases de consolidación de estados financieros

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

El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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.

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"

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

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

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito,

permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;

- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

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

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

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

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

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

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

i. Deterioro de activos de larga duración en uso

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

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

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

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no excede el valor en libros que se

habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

j. Otros activos

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

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

k. Activos mantenidos para la venta

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

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

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

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

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

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

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

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio 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 remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en el que ocurren. Las remediones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

p. Pagos basados en acciones

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

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

q. Impuestos a la utilidad

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

i. Impuestos a la utilidad causados

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

La utilidad fiscal difiere de la utilidad reportada en el estado consolidado de resultados y resultados integrales, debido a las partidas de ingresos o gastos gravables o deducibles en otros años y partidas

que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Entidad por concepto de impuestos causados se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o substancialmente aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa.

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

ii. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

t. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

u. Contabilidad de coberturas

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

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua,

La Entidad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

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

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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

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

v. Reconocimiento de los ingresos

La Entidad reconoce los ingresos como sigue:

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

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

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

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

w. Estado de flujos de efectivo

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

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

x. Capital contable

i. Capital social

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

ii. **Recompra y reemisión de acciones ordinarias**

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

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.

Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

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

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

a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

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

- Consolidación de subsidiarias

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

- Plazos de arrendamiento

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

b. Estimaciones contables

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

- Reconocimiento de ingresos por programas de lealtad de clientes

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

- Recuperabilidad de impuesto sobre la renta diferido activo

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

- Estimación de vidas útiles y residuales de los activos fijos

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

- Estimación en la determinación de la tasa de descuento utilizada para la determinación de activos por arrendamiento

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

- Medición de obligaciones por beneficios definidos

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

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

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

Atentamente,

Luis Eduardo Barrios Sánchez
Presidente del Consejo de Administración

Ciudad de México, a 27 de abril del 2023.

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

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

Estimados Accionistas:

Con fundamento en lo previsto en el Artículo 28, Fracción IV, Inciso (e) de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV"), y en mi carácter como Presidente del Consejo de Administración de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), presento a ustedes, en representación de dicho órgano, el informe anual sobre las actividades y operaciones en las que el Consejo de Administración intervino, con el apoyo, en diversos casos, de los distintos comités del propio Consejo de Administración, conforme a lo previsto en la LMV, durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre del 2022.

Se hace constar que, al 31 de diciembre del 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad se encontraba integrado por los siguientes consejeros Propietarios y Suplentes, quienes, a excepción del Señor Luis Eduardo Barrios Sánchez, reúnen el carácter de consejeros independientes en términos del artículo 26 de la LMV:

<u>Consejero</u>	<u>Nombre</u>	<u>Actividad Profesional</u>	<u>Comités</u>
Propietarios	Luis Eduardo Barrios Sánchez (Presidente)	Empresario	Planeación y Finanzas (Presidente)
	Armando J. García Segovia	Empresario	Planeación y Finanzas
	Juan Luis Elek Klein	Empresario	Planeación y Finanzas
	Ricardo Maldonado Sosa	Empresario	N/A
	Eduardo Raúl Azcárraga Pérez	Empresario	Planeación y Finanzas Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias
	Luis Alberto Chapa González	Empresario	N/A
	Francisco Andragnes	Administrador de Fondos de Capital Privado e Inversionista Profesional	Planeación y Finanzas Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias
	José Antonio Contreras Leyva	Administrador de Fondos de Capital Privado e Inversionista Profesional	Planeación y Finanzas Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias

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

Durante el ejercicio social 2022, el Consejo de Administración sesionó en 5 (cinco) ocasiones ordinarias en las siguientes fechas: 16 de febrero, 20 de abril, 20 de julio, 19 de octubre, y 14 de diciembre y 1 (una) ocasión extraordinaria en la siguiente fecha: 18 de octubre. En dichas sesiones, así como en las de los comités, se contó con la asistencia de un número de consejeros suficientes para integrar el quórum requerido por los Estatutos Sociales de la Sociedad (los "Estatutos") para la instalación de estos.

En dichas sesiones se discutieron y aprobaron, entre otros asuntos, los resultados operativos y financieros trimestrales consolidados de la Sociedad, al igual que el presupuesto y el plan operativo anual. También se discutieron y aprobaron las estrategias de negocio, financiamiento, estructura de capital y nuevas inversiones, así como el estatus de los proyectos en desarrollo. Se informó sobre los avances en las iniciativas comerciales de nuevos negocios, operación hotelera y de la organización en general. Así mismo, se discutió exhaustivamente la implementación de las distintas opciones estratégicas de la compañía para el 2022, incluyendo el proceso de la venta de las 5 marcas a Marriott International y se dejó constancia de las discusiones y acuerdos en las actas correspondientes de cada reunión.

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

- I. Se presentó, discutió, tomó nota y aprobó la información presentada por el Director General de la Sociedad en torno a los resultados operativos y financieros de la Sociedad, así como los planteamientos de actividades y estrategias de negocio hacia el futuro. Lo anterior incluye, entre otras cosas, aquellas estrategias relacionadas con las actividades comerciales, de desarrollo, de inversión, de financiamiento y de estructura de capital.
- II. Se discutió y aprobó el nombramiento de Santiago Parra Gutiérrez como Director de Administración y Finanzas de la Sociedad
- III. Se analizó y ratificó la estrategia del negocio y el plan operativo anual para 2022, así como el presupuesto base del 2022
- IV. Se aprobó convocar a la Asamblea General Ordinaria Anual de los accionistas de la Sociedad, misma que fue celebrada el 27 de abril de 2022.
- V. Se revisaron y aprobaron los informes de actividades del Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias correspondientes al ejercicio 2022.
- VI. Se aprobó el informe del Director General a que se refiere el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles (la "LGSM"), correspondientes al ejercicio 2021.

- VII. Se aprobó la opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del Informe del Director General correspondiente al ejercicio 2021 a que se refiere el artículo 172 de la LGSM.
- VIII. Se aprobó el informe al que se refiere el artículo 172, inciso b) de la LGSM, sobre las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2021.
- IX. Se aprobó el informe sobre las principales operaciones y actividades en las que el Consejo de Administración intervino durante el ejercicio 2021.
- X. Se aprobó la presentación de los informes y opiniones mencionados en la Asamblea General Ordinaria Anual a los accionistas de la Sociedad.
- XI. Se ratificó la designación del Ing. Luis Eduardo Barrios Sánchez como Director General de la Sociedad. Apoyado por el Comité de Compensaciones, y de conformidad con su recomendación, se aprobaron los componentes de la compensación integral del Director General y de diversos funcionarios de la Sociedad, incluyendo aquellos de retención y largo plazo.
- XII. Se discutió, se tomó nota y se aprobaron las actividades realizadas por el Comité de Planeación y Finanzas de la Sociedad. Estas actividades consistieron, entre otros temas relacionados con la estrategia de la Sociedad de corto y mediano plazo, en discutir el Plan de Negocios de la Sociedad, la estructura de capital, las alternativas estratégicas y el plan financiero de la misma.
- XIII. Se informó, se discutió, se tomó nota y se ratificaron los proyectos de inversión, desarrollo, apertura de nuevos hoteles y cierres durante el 2022 y los próximos años, así como las iniciativas de reciclaje de activos.
- XIV. Se discutió, tomó nota y aprobó el análisis con relación a las tasas de rendimientos estimados para el desarrollo de nuevos proyectos hoteleros e inversión en hoteles.
- XV. Se discutió, tomó nota y aprobó el avance en las inversiones de la subsidiaria Altabix, S.A. de C.V. en proyectos, principalmente de tecnología, orientados a la comercialización y gestión de negocios en los sectores turismo y hotelero.
- XVI. Se discutió, tomó nota y aprobaron los avances, resultados y nuevas iniciativas del plan estratégico de sostenibilidad y responsabilidad social de Hoteles City Express. Se ratificó su presupuesto para 2022 y se autorizó el de 2023.
- XVII. Se ratificaron los actos efectuados por la administración de la Sociedad encaminados al cumplimiento de los acuerdos adoptados en relación con las actividades de inversión y desarrollo de nuevos hoteles.
- XVIII. Se aprobó, discutió y tomo nota del nombramiento y contratación del Despacho de Auditores Externos Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), (el "Auditor Externo") para llevar a cabo la auditoría externa independiente de los estados financieros de la Sociedad y sus compañías subsidiarias correspondientes al ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.

- XIX. Se discutió el avance de la auditoría, la revisión de temas relevantes, los hallazgos identificados, el número de hoteles revisados y su alcance.
- XX. Se discutió la conveniencia de ratificar un fondo para la adquisición de acciones propias de la Sociedad por un monto máximo de \$600,000,000.00 (seiscientos millones de pesos 00/100 M.N.) en términos de lo previsto por el artículo 56 de la LMV, fracción IV y demás legislación aplicable y, en su caso, sobre la reserva correspondiente.
- XXI. Se presentó, discutió, tomó nota y aprobaron las recomendaciones con relación a la integración del Consejo de Administración y los Comités del Consejo de Administración.
- XXII. Se presentaron, discutieron y aprobaron a los miembros del Comité de Ética a partir del día 1 de enero de 2023.
- XXIII. Se presentó, discutió y aprobó la propuesta de reestructuración de balance general y reestructuración financiera de La Compañía, mediante un aumento de capital, así como se les dio seguimiento a las diferentes alternativas de capitalización de La Sociedad.
- XXIV. Se discutió y aprobó el proceso para vender diversas marcas de la Sociedad así como celebrar diversos acuerdos comerciales.

Atentamente

Luis Eduardo Barrios Sánchez
Presidente del Consejo de Administración

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

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2022 y 2021, e
Informe de los auditores
independientes del 3 de abril de
2023



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2022 y 2021

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



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, 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.

Párrafos de énfasis

Pandemia COVID 19 - Como se menciona en la Nota 1 a los Estados Financieros Consolidados y más adelante en la sección de *Cuestiones Clave de Auditoría* de nuestro informe, a partir del segundo semestre de 2022 la Entidad ha recuperado sus niveles de ocupación y tarifa a niveles similares anteriores a la pandemia de COVID 19. Al cierre de año 2022 muestra utilidad operativa y neta, producto de la recuperación antes mencionada, así como de la implementación de estrategias comerciales y operativas que han generado mejoras en la productividad; y en la reestructura de la mayor parte de su deuda bancaria en 2021, 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.

Venta de marcas - Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros consolidados, el 19 de octubre de 2022 la Entidad anunció la venta de sus marcas "City Express", "City Express Plus", "City Express Junior", "City Express Suites" y "City Centro", así como las marcas comerciales asociadas, programa de lealtad y otros activos y pasivos ligados a las marcas, a favor de Marriott International, Inc. por un monto de USD\$100,000,000 (cien millones de dólares de los Estados Unidos de América). El 9 de marzo de 2023 la Comisión Federal de Competencia Económica autorizó esta operación en sesión plena y se espera que la transacción se ejecute a principios de mayo de 2023.



Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de auditoría

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

Deterioro de activos de larga duración

Como se menciona en las Notas 1 y 3b a los estados financieros consolidados adjuntos, 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 consolidada y los resultados de operación consolidados de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias durante 2021 y 2020 se vieron afectados de manera significativa generando pérdidas operativas y netas en ambos años; sin embargo, el año terminado el 31 de diciembre de 2022 refleja una recuperación, mostrando utilidades operativas y netas.

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

En relación con el riesgo de deterioro, 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, y el uso de supuestos y juicios por parte de la administración. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:

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



Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2022, 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. En la Nota 13 a los estados financieros consolidados, se presentan las principales características de la deuda a largo plazo.

Otra información

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

C. P. C. Manuel Nieblas Rodríguez
3 de abril de 2023



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

Estados consolidados de posición financiera

31 de diciembre de 2022 y 2021
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	Notas	2022	2021
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 916,831	\$ 989,951
Cuentas por cobrar – Neto	6	154,730	142,759
Impuestos por recuperar		282,410	372,583
Pagos anticipados	7	99,315	74,164
Instrumentos financieros derivados	8	4,708	302
Activos mantenidos para su venta	9	-	335,363
Total de activo circulante		<u>1,457,994</u>	<u>1,915,122</u>
Activo a largo plazo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto	10	11,573,050	12,048,264
Derecho de uso por arrendamiento	11	270,625	288,426
Impuestos a la utilidad diferidos	18	333,494	264,241
Otros activos	12	108,789	107,538
Instrumentos financieros derivados	8	66,160	39,005
Depósitos en garantía		2,898	2,772
Total de activo a largo plazo		<u>12,355,016</u>	<u>12,750,246</u>
Total de activos		<u>\$ 13,813,010</u>	<u>\$ 14,665,368</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	13	\$ 649,954	\$ 391,093
Cuentas por pagar a proveedores		111,075	108,712
Otros impuestos y gastos acumulados		244,923	240,446
Impuestos a la utilidad por pagar		28,504	41,472
Instrumentos financieros derivados	8	-	562
Beneficios a los empleados	14	38,016	36,716
Pasivo por derechos de uso	15	53,980	47,087
Total de pasivo circulante		<u>1,126,452</u>	<u>866,088</u>
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios - excluyendo porción circulante	13	4,748,712	5,544,520
Instrumentos financieros derivados	8	-	6,997
Pasivos contractuales	16	31,452	20,204
Otros pasivos	17	381,804	343,176
Beneficios a los empleados	14	5,268	4,928
Impuestos a la utilidad diferidos	18	44,268	69,490
Pasivo por derechos de uso	15	297,633	328,328
Total de pasivo a largo plazo		<u>5,509,137</u>	<u>6,317,643</u>
Total de pasivo		<u>6,635,589</u>	<u>7,183,731</u>
Capital contable:			
Capital social	21	6,068,347	6,177,258
Utilidades retenidas		398,625	363,558
Otros resultados integrales		(404,656)	(234,448)
Capital contable atribuible a la participación controladora		6,062,316	6,306,368
Participación no controladora	23	1,115,105	1,175,269
Total de capital contable		<u>7,177,421</u>	<u>7,481,637</u>
Total pasivos y capital contable		<u>\$ 13,813,010</u>	<u>\$ 14,665,368</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad (pérdida)
por acción que se presenta en pesos mexicanos)

	Notas	2022	2021
Ingresos por operación hotelera		\$ 2,986,722	\$ 2,152,295
Ingresos por administración a terceros		<u>189,806</u>	<u>121,506</u>
Ingresos totales		3,176,528	2,273,801
Costos y gastos de operación hotelera	25	1,739,517	1,401,266
Gastos de administración y ventas	26	470,897	416,896
Depreciación		<u>483,473</u>	<u>502,205</u>
Costos y gastos		2,693,887	2,320,367
Gastos por apertura de hoteles		<u>1,847</u>	<u>3,385</u>
Utilidad (pérdida) de operación consolidada		<u>480,794</u>	<u>(49,951)</u>
Gasto por intereses		(682,996)	(564,413)
Ingreso por intereses		69,196	27,398
Pérdida cambiaria, neta		(38,725)	(26,469)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		<u>40,463</u>	<u>131,656</u>
		<u>(612,062)</u>	<u>(431,828)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(131,268)	(481,779)
Impuestos a la utilidad (beneficio)	18	<u>(56,699)</u>	<u>(43,558)</u>
Pérdida neta consolidada del año por operaciones continuas		(74,569)	(438,221)
Utilidad del periodo por operaciones discontinuas	20	<u>84,390</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) neta del año		<u>9,821</u>	<u>(438,221)</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(168,220)	(111,591)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto a la utilidad		(2,297)	(6,817)
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:			
Ganancias actuariales de beneficios a empleados - neto de impuesto a la utilidad		<u>309</u>	<u>75</u>
Otros resultados integrales		<u>(170,208)</u>	<u>(118,333)</u>
Resultado integral del año		\$ <u>(160,387)</u>	\$ <u>(556,554)</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 35,067	\$ (396,345)
Participación no controladora		<u>(25,246)</u>	<u>(41,876)</u>
		<u>\$ 9,821</u>	<u>\$ (438,221)</u>
Resultado integral consolidado atribuible a:			
Participación controladora		\$ (135,141)	\$ (514,678)
Participación no controladora		<u>(25,246)</u>	<u>(41,876)</u>
		<u>\$ (160,387)</u>	<u>\$ (556,554)</u>
Utilidad (pérdida) consolidada básica y diluida por acción	24	<u>0.0865</u>	<u>(1.0298)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(En miles de pesos mexicanos)

	Notas	Otros resultados integrales							Total de capital contable
		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	
Saldos al inicio de 2021		\$ 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	22	13,615	-	-	-	-	13,615	-	13,615
Aportaciones de participación no controladora	23	-	-	-	-	-	-	72,807	72,807
Dividendos pagados	21	-	-	-	-	-	-	(7,643)	(7,643)
Pérdida integral del año		<u>-</u>	<u>(396,345)</u>	<u>75</u>	<u>(111,591)</u>	<u>(6,817)</u>	<u>(514,678)</u>	<u>(41,876)</u>	<u>(556,554)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021		6,177,258	363,558	3,202	(202,298)	(35,352)	6,306,368	1,175,269	7,481,637
Reconocimiento de pagos basados en acciones	22	13,123	-	-	-	-	13,123	-	13,123
Aportaciones de participación no controladora	23	-	-	-	-	-	-	58,553	58,553
Venta de participación no controladora		-	-	-	-	-	-	(89,185)	(89,185)
Dividendos pagados	21	-	-	-	-	-	-	(4,286)	(4,286)
Recompra de acciones		(122,034)	-	-	-	-	(122,034)	-	(122,034)
Pérdida integral del año		<u>-</u>	<u>35,067</u>	<u>309</u>	<u>(168,220)</u>	<u>(2,297)</u>	<u>(135,141)</u>	<u>(25,246)</u>	<u>(160,387)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022		<u>\$ 6,068,347</u>	<u>\$ 398,625</u>	<u>\$ 3,511</u>	<u>\$ (370,518)</u>	<u>\$ (37,649)</u>	<u>\$ 6,062,316</u>	<u>\$ 1,115,105</u>	<u>\$ 7,177,421</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En miles de pesos mexicanos)

	2022	2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (131,268)	\$ (481,779)
Ajustes por:		
Depreciación	483,473	502,205
Operaciones discontinuas	84,390	-
Pérdida en venta y baja de activo fijo	2,002	37,450
Intereses a favor	(69,196)	(27,398)
Intereses a cargo	682,996	564,413
Costo (ingreso) sobre pagos basados en acciones	2,286	(10,081)
Valuación de instrumentos financieros	(41,418)	(213,668)
Fluctuación cambiaria devengada no realizada	(31,484)	(100,681)
	<u>981,781</u>	<u>270,461</u>
Cambios en capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	(11,971)	(1,867)
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	90,173	212,454
Pagos anticipados	(25,151)	(2,376)
Cuentas por pagar a proveedores	2,363	33,676
Otros impuestos y gastos acumulados	43,667	167,926
Beneficios a los empleados	1,948	31,236
Impuestos a la utilidad pagados	(27,941)	(101,521)
	<u>73,088</u>	<u>339,528</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	1,054,869	609,989
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(230,174)	(172,471)
Inversión en otros activos	(1,252)	(2,677)
Ingresos por venta de inmuebles, mobiliario, equipo	292,167	91,403
Intereses cobrados	69,196	27,398
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión	<u>129,937</u>	<u>(56,347)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	288,000	-
Préstamos bancarios pagados	(805,041)	(347,683)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	13,123	13,615
Aumento de capital social por aportación de accionistas	-	288,521
Aumento (reducción) de aportaciones de la participación no controladora, neto	58,553	72,807
Dividendos pagados a la participación no controladora	(4,286)	(7,643)
Recompra de acciones	(122,034)	-
Intereses pagados	(652,499)	(526,885)
Pagos de pasivos por derechos de uso por arrendamiento	(90,709)	(83,262)
Obtención (pagos) de préstamos de socios, netos	38,628	(45,620)
Pagos de comisiones	-	(80,257)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(1,276,265)</u>	<u>(716,407)</u>
Disminución neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(91,459)	(162,765)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	989,951	1,118,464
Efecto por tipo de cambio en el saldo de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>18,339</u>	<u>34,252</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 916,831</u>	<u>\$ 989,951</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Notas a los estados financieros consolidados

Al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En miles de pesos mexicanos, excepto utilidad (pérdida) por acción
que se presenta en pesos mexicanos)

1. Información general y eventos relevantes del año

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), se dedican al desarrollo y operación de inmuebles para el hotelaría, 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 especializados.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los cuartos operados por la Entidad ascendieron a 17,358 y 17,331, respectivamente; de los cuales 4,502 y 4,139 correspondieron a hoteles en Administración y en Franquicia.

Una de las subsidiarias de la Entidad tiene celebrados contratos de consultoría en 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. *Venta de marcas*

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

La contraprestación por la venta de las Marcas asciende a la cantidad de USD\$100,000,000 (cien millones de dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), lo que al 31 de diciembre de 2022 aproximadamente asciende a \$1,850 millones de pesos.

El cierre de la transacción se encuentra sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones normales para este tipo de operaciones, incluyendo, la autorización de por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”), como se menciona en la Nota 30, en sesión plenaria el 9 de marzo 2023 resolvió autorizar la venta, por lo que se espera que la transacción se ejecute a principios del mes de mayo del 2023.



ii. *COVID 19*

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 consolidada y los resultados de operación consolidados de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias durante 2020 y 2021 se vieron afectados de manera significativa generando pérdidas operativas y netas en ambos años. Derivado de la pandemia se presentaron diferentes retos y desafíos para cada una de las regiones en las que la Entidad tiene presencia. Durante 2021 y 2022 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 de América; 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 2022 y 2021, la Administración llevo a cabo una serie de análisis de cada región y plaza en las 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, adicionalmente los principales mercados en donde opera la empresa han mantenido de manera constante un desempeño económico similar a la etapa pre COVID, generando una mayor demanda de cuartos por parte de los viajeros de negocios y de placer.

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 en 2021 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 realizaron prepagos al crédito sindicado. Esto redujo 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.

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 (“Crédito sindicado”) por la cantidad de \$3,827 millones 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 obtuvo recursos extraordinarios en 2021 por aproximadamente \$1,000 millones mediante la venta de activos y aportaciones de capital.



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

iii. *Ventas de participación accionaria en compañías subsidiarias*

En marzo de 2022, la Entidad cerró la venta del 50% de la participación accionaria de un portafolio de cuatro hoteles ubicados en Tijuana (City Express y City Junior Tijuana Otay), Ensenada (City Express Ensenada) y Chihuahua (City Express Chihuahua). El valor total pactado por la venta fue de se ubicó en \$258,216. Con los recursos obtenidos de la transacción, la Entidad realizó un prepago al crédito sindicado por un monto de \$107,600. De igual manera, con la venta de estas propiedades se dejaron de considerar \$104,619 de deuda en el estado de posición financiera consolidado de la Entidad (Nota 20).

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

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

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

*Enmiendas a IFRS 3 -
Referencia al Marco
Conceptual*

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 *Combinaciones de negocios* por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco Conceptual* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 *Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes*, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para 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.

*Mejoras Anuales a las
normas IFRS 2018-2021*

La Entidad ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

IFRS 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).



IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de 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 prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

IFRS 16 Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los 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.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

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

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Enmiendas a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

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

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

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



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

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

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

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

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

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

Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de 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, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración Práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración Práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.



Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en 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 (ejemplos 4 y 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 en relación con las enmiendas.

Las enmiendas 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.

Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

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

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, 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 el 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 enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativo, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.

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

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo 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
 - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.



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

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

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, como consecuencia de la aparición del COVID 19 y derivado de sus impactos en la situación financiera consolidada y 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-***

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.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Compañía	Porcentaje de participación		Actividad
	2022	2021	
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	100%	100%	Controladora de compañías ubicadas en México que se dedican al desarrollo y operación de inmuebles para la hotelería.
Operadora de Hoteles City Express, S. A. de C. V.	100%	100%	Consultoría de servicios de dirección, desarrollo, administración, franquicia y comercialización de inmuebles hoteleros.
Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S. A. de C. V.	-	100%	Prestadora de servicios corporativos que en octubre 2021 se fusiono con Operadora de Hoteles City Express, S. A. de C. V.
Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V.	100%	100%	Controladora de compañías ubicadas en el extranjero con presencia en Costa Rica, Colombia y Chile.
City Express Administración Corporativa, S. A. de C. V.	100%	100%	Consultoría de servicios de desarrollos hoteleros.

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

	Resultados y otros resultados integrales atribuidos a la participación no controladora		Participación no controladora acumulada	
	2022	2021	2022	2021
	Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	\$ (25,246)	\$ (41,876)	\$ 1,115,105

El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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



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

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de 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 2022 y 2021 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 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.

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.

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 20.

(v) *Ganancias y pérdidas cambiarias*

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

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

(vi) *Deterioro de activos financieros*

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

(viii) *Definición de incumplimiento*

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

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

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

(ix) *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;

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

(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.

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

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

Los terrenos no se deprecian.



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

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

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

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

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

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

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

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.



h. **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.

i. **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.

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

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

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

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

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



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.

j. ***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.

k. ***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.

l. ***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 2022 y 2021, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

m. ***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 22.

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.

n. ***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 2022 y 2021 es del 35% y 31%, respectivamente.

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

ii. *Impuestos a la utilidad diferidos*

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

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

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

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



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

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

iii. *Impuestos causados y diferidos*

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

o. ***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.

p. ***Pasivos financieros y capital***

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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



Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

La Entidad no registra pasivos a valor razonable, sino revelan el valor razonable de su deuda. El valor razonable se determina de la manera descrita en la Nota 13.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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



Ganancias y pérdidas cambiarias

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

q. ***Instrumentos financieros derivados***

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

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

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

r. ***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.



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 2022 y 2021 asciende a \$31,452 y \$20,204, respectivamente.

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

s. *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.



t. ***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.

u. ***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.

v. ***Medición del valor razonable***

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

– *Plazos de arrendamiento (Nota 15)*

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

b. *Estimaciones contables-*

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- *Medición de obligaciones por beneficios definidos (Nota 1)*

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:

	2022	2021
Efectivo y depósitos bancarios disponibles	\$ 553,588	\$ 673,852
Equivalentes de efectivo (i)	141,270	141,668
Efectivo restringido (ii)	<u>221,973</u>	<u>174,431</u>
	<u>\$ 916,831</u>	<u>\$ 989,951</u>



- i. Al 31 de diciembre 2022 y 2021, 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:*

	2022	2021
Clientes	\$ 169,299	\$ 156,093
Estimación para pérdidas crediticias	(20,544)	(30,310)
Deudores diversos	<u>5,975</u>	<u>16,976</u>
	<u>\$ 154,730</u>	<u>\$ 142,759</u>

La Entidad tiene clientes por convenios con empresas que solicitan tarifas especiales y condiciones de crédito especiales entre 15 y 60 días una vez aceptada la factura de cobro. Se hace investigación con otros hoteles solicitando cartas de recomendación y se hacen investigaciones de su comportamiento como clientes en otros hoteles para negociar con ellos en esta modalidad.

La Entidad ha reconocido una estimación para pérdidas crediticias, la cual se determina con base en importes irre recuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su posición financiera actual. No ha habido algún cambio en la estimación de las técnicas o supuestos hechos durante el periodo. La entidad contrató un seguro de cobertura crediticia, la cual cubre hasta el 90% de las ventas a crédito de sus principales clientes.

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

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

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%.

- 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:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	\$ (30,310)	\$ (46,276)
Aplicación de pérdida por deterioro reconocida en el año	16,149	15,966
Incremento en la estimación por deterioro reconocida en cuentas por cobrar	<u>(6,383)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>\$ (20,544)</u>	<u>\$ (30,310)</u>



En la determinación de la capacidad de recuperación de las cuentas por cobrar, la Entidad considera que cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta por cobrar a la fecha de otorgamiento del crédito y hasta el final del período del informe. Existen concentraciones de crédito en la cartera, generada por tres clientes que en su conjunto representan un 31% y 20% del total de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente; de los cuales, ninguno rebasa el 15% en lo individual.

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

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

Las cuentas por cobrar reservadas tienen una antigüedad promedio de 210 días al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

7. Pagos anticipados

	2022	2021
Seguros pagados por anticipado	\$ 10,143	\$ 12,876
Anticipos a proveedores	810	2,895
Otros pagos anticipados	<u>88,362</u>	<u>58,393</u>
	<u>\$ 99,315</u>	<u>\$ 74,164</u>

8. Instrumentos financieros derivados

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

	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Monto nominal	Valor razonable 2022	Valor razonable 2021
Activo (pasivo):					
Swap 7% Scotiabank	09-ago-21	24-jun-24	\$ 950,000	\$ 16,889	\$ 6,841
Swap 7% Monex	24-ago-21	26-ago-24	590,000	11,306	6,583
Swap 7% BBVA	09-ago-21	24-jul-24	507,750	9,273	5,039
Seagull 8.25% Monex	04-jun-20	04-abr-24	730,000	6,524	(2,071)
Cap TIIIE (28 días) Scotiabank	31-ago-21	24-jun-24	950,000	4,644	7,578
Cap TIIIE (28 días) Monex	31-ago-21	26-ago-24	590,000	3,039	4,863
Cap TIIIE (28 días) BBVA	31-ago-21	24-jun-24	225,000	2,125	3,468
Cap TIIIE (28 días) Actinver	31-ago-21	26-ago-24	225,000	1,081	1,730
Swap 8% Scotiabank	02-jun-18	02-may-24	56,944	450	99
Swap 9.5% Monex	20-May-22	16-May-25	47,120	710	-
Swap 9.5% Scotiabank	17-jun-22	17-jun-25	57,699	704	-
Cap TIIIE (28 días) Scotiabank	17-jun-22	17-jun-25	57,699	693	-
Cap TIIIE (28 días) Monex	20-may-22	16-may-25	47,120	522	-
Seagull 8.60% Monex	12-feb-20	26-ene-26	500,000	8,731	(4,926)
Swap 7% Actinver	10-ago-21	26-ago-26	225,000	4,177	2,774
Swap 6.5% Monex	09-ago-21	20-jul-24	20,583	-	30
Swap TIIIE (28 días) 7.06% HSBC	31-mar-18	15-feb-22	255,499	-	(563)
Swap 6.88% Monex	04-oct-20	04-oct-21	200,000	-	247
Seagull 7.5% Scotiabank	04-oct-20	04-oct-22	<u>300,000</u>	<u>-</u>	<u>56</u>
			<u>\$ 6,535,414</u>	<u>\$ 70,868</u>	<u>\$ 31,748</u>

TIIIE = significa Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.



9. Activos mantenidos para su venta

	2022	2021
Hotel City Express Poza Rica	\$ -	\$ 50,277
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	<u>-</u>	<u>205,196</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 335,363</u>

Durante 2022 se realizaron las ventas de la totalidad de los activos disponibles para la venta, excepto los hoteles de Poza Rica y Coatzacoalcos, los cuales se reclasificaron a Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras.

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

	1o. de enero de 2022	Altas	Bajas	Trasposos de activos disponibles para la venta	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2022
Terrenos	\$ 2,799,279	\$ 9,261	\$ (57,993)	\$ 28,363	\$ -	\$ (37,242)	\$ 2,741,668
Edificios	8,318,635	6,099	(72,356)	81,071	169,987	(136,000)	8,367,436
Equipo y mobiliario de operación	1,979,173	24,897	(10,606)	22,270	78,186	(14,083)	2,079,837
Mobiliario y equipo	95,805	-	-	-	-	-	95,805
Equipo de transporte	58,992	1,558	(3,542)	349	443	(674)	57,126
Remodelaciones y remplazos	286,242	31,981	(216)	11,165	1,484	(2,677)	327,979
Mejoras y adaptaciones	396,823	18,713	(27,355)	1,309	82,521	-	472,011
Construcciones en proceso	<u>932,056</u>	<u>135,320</u>	<u>(5,156)</u>	<u>-</u>	<u>(332,621)</u>	<u>(20,922)</u>	<u>708,677</u>
Total	<u>\$ 14,867,005</u>	<u>\$ 227,829</u>	<u>\$ (177,224)</u>	<u>\$ 144,527</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (211,598)</u>	<u>\$ 14,850,539</u>
Depreciación acumulada:							
Edificios	\$ (692,080)	\$ (181,759)	\$ 1,844	\$ (19,671)	\$ -	\$ 12,988	\$ (878,678)
Equipo y mobiliario de operación	(1,709,997)	(200,374)	1,700	(761)	-	11,143	(1,898,289)
Mobiliario y equipo	(503)	(131)	-	(20,415)	-	-	(21,049)
Equipo de transporte	(49,526)	(5,421)	2,924	(349)	-	656	(51,716)
Remodelaciones y reemplazos	(272,424)	(23,118)	118	(9,479)	-	250	(304,653)
Mejoras y adaptaciones	(94,211)	(31,584)	2,880	(189)	-	-	(123,104)
Depreciación acumulada	<u>(2,818,741)</u>	<u>(442,387)</u>	<u>9,466</u>	<u>(50,864)</u>	<u>-</u>	<u>25,037</u>	<u>(3,277,489)</u>
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto	<u>\$ 12,048,264</u>	<u>\$ (214,558)</u>	<u>\$ (167,758)</u>	<u>\$ 93,663</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (186,561)</u>	<u>\$ 11,573,050</u>
	1o. de enero de 2021	Altas	Bajas	Trasposos de activos disponibles para la venta	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2021
Terrenos	\$ 2,934,400	\$ 20,250	\$ (11,489)	\$ (108,698)	\$ -	\$ (35,184)	\$ 2,799,279
Edificios	8,489,130	4,330	(34,381)	(246,137)	211,333	(105,640)	8,318,635
Equipo y mobiliario de operación	1,997,145	6,473	(286)	(59,769)	46,774	(11,164)	1,979,173
Mobiliario y equipo	95,818	-	(13)	-	-	-	95,805
Equipo de transporte	64,454	-	(3,750)	(1,588)	443	(567)	58,992
Remodelaciones y remplazos	290,752	9,618	-	(13,393)	1,319	(2,054)	286,242
Mejoras y adaptaciones	380,976	11,838	(1,707)	(1,113)	6,829	-	396,823
Construcciones en proceso	<u>1,108,241</u>	<u>119,962</u>	<u>(5,023)</u>	<u>(15,848)</u>	<u>(266,698)</u>	<u>(8,578)</u>	<u>932,056</u>
Total	<u>\$ 15,360,916</u>	<u>\$ 172,471</u>	<u>\$ (56,649)</u>	<u>\$ (446,546)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (163,187)</u>	<u>\$ 14,867,005</u>



	1o. de enero de 2021	Altas	Bajas	Trasposos de activos disponibles para la venta	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2021
Depreciación acumulada:							
Edificios	\$ (594,894)	\$ (149,142)	\$ 15,043	\$ 24,948	\$ -	\$ 11,965	\$ (692,080)
Equipo y mobiliario de operación	(1,507,849)	(240,950)	121	39,241	-	(560)	(1,709,997)
Mobiliario y equipo	(5,821)	(128)	-	-	-	5,446	(503)
Equipo de transporte	(46,550)	(8,195)	3,698	1,187	-	334	(49,526)
Remodelaciones y reemplazos	(253,101)	(32,136)	338	12,317	-	158	(272,424)
Mejoras y adaptaciones	(62,438)	(31,958)	-	185	-	-	(94,211)
Depreciación acumulada	<u>(2,470,653)</u>	<u>(462,509)</u>	<u>19,200</u>	<u>77,878</u>	<u>-</u>	<u>17,343</u>	<u>(2,818,741)</u>
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto	<u>\$ 12,890,263</u>	<u>\$ (290,038)</u>	<u>\$ (37,449)</u>	<u>\$ (368,668)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (145,844)</u>	<u>\$ 12,048,264</u>

i. Activos otorgados en garantía

Para garantizar los préstamos bancarios de la Entidad, se otorgaron en garantía terrenos y edificios (ver valor de los inmuebles en garantía en la Nota 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 2022 y 2021 fueron \$10,275 y \$24,078, respectivamente. La tasa promedio ponderada de interés de los préstamos es de 13.97% y 9.10% en 2022 y 2021, respectivamente.

11. Derechos de uso por arrendamiento

La Entidad arrienda principalmente edificios. El plazo promedio de arrendamiento es de 20 años para 2022 y 2021.

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 2021	\$ 630,498
Adiciones	12,569
Bajas	<u>(76,751)</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 566,316</u>
Adiciones	<u>23,285</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 589,601</u>



Activos por derechos de uso	Edificios
Depreciación acumulada	
Al inicio de 2021	\$ 238,194
Cambio del periodo	<u>39,696</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 277,890</u>
Cambio del periodo	<u>41,086</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 318,976</u>
Valor en libros	
Al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 270,625</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 288,426</u>

Montos reconocidos en estado consolidado de resultados	2022	2021
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	\$ 41,086	\$ 39,696
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	30,497	33,831

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.

	2022	2021
Pagos fijos	\$ 77,584	\$ 75,973
Pagos variables	<u>13,125</u>	<u>7,289</u>
Total de pagos por arrendamientos	<u>\$ 90,709</u>	<u>\$ 83,262</u>

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

El total de las salidas de efectivo por concepto de arrendamientos asciende a \$90,709 y \$83,262 para 2022 y 2021, respectivamente. Durante 2022 y 2021 la Entidad no realizó arrendamientos a menos de un año o por montos materiales.

12. Otros activos

	2022	2021
Inversiones en acciones	<u>\$ 108,789</u>	<u>\$ 107,538</u>

Estos montos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, están representados por aportaciones, inversiones y acciones preferentes en diversas compañías en México y el extranjero, 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 tanto por las empresas tenedoras como por las compañías subsidiarias, propietarias de cada uno de los hoteles, con garantía hipotecaria o a través de un fideicomiso de garantía sobre cada hotel y generalmente con la obligación solidaria de los activos de las compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los préstamos bancarios a largo plazo se resumen como sigue:

	2022	2021
Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:		
Préstamo con Scotiabank por \$1,600,000, a tasa THIE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)	\$ 1,465,353	\$ 1,529,137
Préstamo con Scotiabank por \$1,250,000 a tasa THIE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)	1,144,813	1,194,638
Préstamo con Scotiabank por \$677,000 a tasa THIE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)	619,893	647,016
Préstamo con Scotiabank por \$300,000 a tasa THIE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)	274,889	286,712
Préstamo con Industrial and Commercial Bank of China (ICBC) por \$288,000 a tasa THIE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)	<u>278,806</u>	<u>-</u>
Total préstamo reestructurado-crédito sindicado	<u>\$ 3,783,754</u>	<u>\$ 3,657,503</u>
Préstamo con Bancomext por \$500,000 a tasa THIE 91 + 1.975% con expiración en 2029 (i)	\$ 456,702	\$ 475,129
Préstamo con Bancomext por \$65,000, a tasa fija THIE 91 + 2.15%, con expiración en 2027. (i)	50,118	56,105
Préstamo con Bancomext por \$48,000, a tasa fija THIE 91 + 2.15%, con expiración en 2027. (i)	34,494	39,804
Préstamos con Bancomext por \$38,000, a tasa fija THIE91 + 2.15%, con expiración en 2023. (i)	26,384	30,966
Préstamo con Bancomext por \$30,954 a tasa fija THIE 91 + 2.25% con expiración en 2022. (i)	-	13,965
Préstamo con Bancomext por \$30,690 a tasa THIE 91 +2.25% con expiración en 2023 (i)	9,538	13,922
Préstamo con Bancomext por \$27,353, a tasa THIE 91 +2.25%, con expiración en 2023 (i)	12,338	12,570
Préstamo con Bancomext por \$28,340, a tasa THIE 91 + 2.25% con expiración en 2023 (i)	7,689	11,738



	2022	2021
Préstamo con Bancomext por \$35,534, a tasa TIIIE 91 + 2.25%, con expiración en 2023. (i)	5,018	11,586
Préstamo con Bancomext por \$32,625 a tasa TIIIE 91+ 2.25% con expiración en 2023 prepagado en 2022 (i)	-	9,326
Préstamo con Bancomext por \$35,133, a tasa TIIIE 91 + 2.25% con expiración en 2027 (i)	6,257	7,732
Préstamo con Bancomext por \$35,925, a tasa TIIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2022. (i)	-	5,656
Préstamo con Bancomext por \$30,000, a tasa TIIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2026. (i)	<u>4,881</u>	<u>5,465</u>
Total préstamos Bancomext	<u>\$ 613,419</u>	<u>\$ 693,964</u>
Préstamo con Industrial and Commercial Bank of China (ICBC) por \$400,000, a tasa TIIIE 28 + 2.20%, con expiración en 2023, el cual fue prepagado en 2022. (i)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 302,899</u>
Total préstamo ICBC	<u>\$ -</u>	<u>\$ 302,899</u>
Préstamo con BBVA por \$172,000, a tasa fija TIIIE 28 + 1.75%, con expiración en 2028. (ii)	\$ 128,549	\$ 140,688
Préstamo con BBVA por \$57,500, a tasa fija TIIIE 28 + 1.75%, con expiración en 2028. (ii)	<u>43,362</u>	<u>47,524</u>
Total préstamos BBVA	<u>\$ 171,911</u>	<u>\$ 188,212</u>
Préstamo con Banorte por \$125,049, a tasa fija TIIIE 28 + 1.9%, con expiración en 2033. (i)	\$ 112,847	\$ 123,717
Préstamo con Banorte por \$80,000, a tasa fija TIIIE 28 + 1.90%, con expiración en 2033. (i)	<u>38,845</u>	<u>77,633</u>
Total préstamos Banorte	<u>\$ 151,692</u>	<u>\$ 201,350</u>
Préstamo con CorpBanca en Unidad de Fomento 17,126 a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2031. (iv) y (vi)	\$ 87,250	\$ 112,226
Préstamo con CorpBanca por PCh 1,070,364,637, a tasa fija de 8.05% con expiración en 2031. (iv)	18,121	19,424
Préstamo con CorpBanca por PCh 1,023,889,653, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2031 (iv)	17,334	18,580
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 2031. (iv)	13,354	14,314
Préstamo con CorpBanca por PCh 570,265,788, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2031. (iv)	<u>-</u>	<u>10,348</u>
Total préstamos CorpBanca (Chile)	<u>\$ 136,059</u>	<u>\$ 174,892</u>



	2022	2021
Préstamo con Intercom por \$120,000 a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	\$ 89,364	\$ 109,077
Préstamo con Intercom por \$65,250 a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2026, con prepago en 2022(i)	<u>-</u>	<u>57,053</u>
Total préstamos Intercom	<u>\$ 89,364</u>	<u>\$ 166,130</u>
Préstamo con Sabadell por \$115,000, a tasa TIEE 28 + 1.9%, con expiración en 2027. (ii)	\$ 86,923	\$ 104,802
Préstamo con Sabadell por \$55,250 a tasa TIEE 28 + 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	41,546	43,889
Préstamo con Sabadell por \$35,000, a tasa TIEE 28 + 1.9%, con expiración en 2027. (ii)	26,824	32,307
Préstamo con Sabadell Capital por \$35,000, a tasa fija TIEE 28 + 1.8%, con expiración en 2024. (ii)	26,310	27,793
Préstamo con Sabadell Capital por \$32,218, a tasa fija TIEE 28 + 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	24,225	25,591
Préstamo con Sabadell Capital por \$12,000, a tasa fija TIEE 28+ 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	<u>1,351</u>	<u>1,560</u>
Total préstamos Sabadell	<u>\$ 207,179</u>	<u>\$ 235,942</u>
Préstamo con Scotiabank por \$71,000, a tasa fija TIEE 28 + 1.8%, con expiración en 2025. (i)	\$ 54,675	\$ 61,058
Préstamo con Scotiabank por \$51,000,000 a tasa TIEE 28 + 3% con expiración en 2026 prepago en 2022 (i)	-	46,341
Préstamo con Scotiabank por \$60,000, a tasa TIEE 28 + 1.80%, con expiración en 2026. (i)	36,225	41,204
Préstamo con Scotiabank por \$45,000 a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	37,055	40,110
Préstamo con Scotiabank por \$51,000, a tasa fija TIEE 28 + 1.8%, con expiración en 2024. (i)	29,926	33,634
Préstamo con Scotiabank por \$39,000, a tasa fija TIEE 28 + 1.8%, con expiración en 2023. (i)	21,092	24,308
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIEE 28) + 1.80%, con expiración en 2023. (i)	17,400	20,511
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIEE 28 + 1.80%, con expiración en 2027. (i)	<u>17,914</u>	<u>20,394</u>
Total préstamos Scotiabank	<u>\$ 214,287</u>	<u>\$ 287,560</u>



	2022	2021
Subtotal	5,367,665	5,908,452
Intereses por pagar	<u>31,001</u>	<u>27,161</u>
Total	<u>\$ 5,398,666</u>	<u>\$ 5,935,613</u>
Menos porción circulante de los préstamos bancarios	<u>(649,954)</u>	<u>(391,093)</u>
Porción a largo plazo	<u>\$ 4,748,712</u>	<u>\$ 5,544,520</u>
TIIIE a 28 días al cierre de cada periodo	10.7605%	5.7115%
TIIIE a 91 días al cierre de cada periodo	10.9749%	5.8798%

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

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2022, son como sigue:

2024	\$ 1,131,194
2025	1,396,070
2026	1,692,937
2027	187,519
2028 y años posteriores	<u>340,992</u>
	<u>\$ 4,748,712</u>

b. Resumen de acuerdos de préstamo:

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

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

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

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

Las cláusulas restrictivas y de mantenimiento financiero mencionadas han sido cumplidas y/o se obtuvieron dispensas al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

El valor de los inmuebles que garantizan los préstamos bancarios es de \$5,898,563 y \$5,997,589, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.



Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Entidad cuenta con líneas de crédito, los montos que aún no han sido dispuestos a esa fecha ascienden a \$17,010 y \$2,754, respectivamente.

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

	1 de enero de 2022	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	Ajustes de valor razonable (Nota 8)	31 de diciembre de 2022
Préstamos bancarios (Nota 13)	\$ 5,935,613	\$ (536,947)	\$ -	\$ 5,398,666
Otros pasivos (Nota 17)	343,176	38,628	-	381,804
Swaps de tasas de interés, cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (Nota 19)	(31,748)	-	(39,120)	(70,868)
	1 de enero de 2021	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	Ajustes de valor razonable (Nota 8)	31 de diciembre de 2021
Préstamos bancarios (Nota 13)	\$ 6,483,011	\$ (547,397)	\$ -	\$ 5,935,613
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)	-	211,350	31,748

- (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.

14. Beneficios a los empleados

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

	2022	2021
Participación de los trabajadores en la utilidad (i)	\$ 16,784	\$ 7,801
Bono a empleados (ii)	<u>21,232</u>	<u>28,915</u>
	<u>\$ 38,016</u>	<u>\$ 36,716</u>

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

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 2022 y 2021 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	
	2022	2021
	%	%
Tasa de descuento	11.10	6.50
Tasa esperada de incremento salarial	5.00	5.00

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

	2022	2021
Costo laboral del servicio actual	\$ 243	\$ 587
Intereses sobre la obligación (i)	406	224
Ganancias actuariales (ii)	<u>(309)</u>	<u>(75)</u>
	340	736
Saldo inicial del pasivo en el periodo	<u>4,928</u>	<u>4,192</u>
Saldo final del pasivo	<u>\$ 5,268</u>	<u>\$ 4,928</u>

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

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

c. ***Planes de contribuciones definidas-***

La Entidad por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de sus trabajadores en México (topado) al plan de contribución definida por concepto sistema de ahorro para el retiro establecido por ley y administrado por terceros independientes. El gasto en 2022 y 2021 por este concepto fue de \$25,601 y \$20,095, respectivamente.

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

	2022	2021
Pagos basados en acciones (Nota 22):		
Pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital	<u>\$ 13,123</u>	<u>\$ 13,615</u>



15. Pasivo por derechos de uso

	2022	2021
Pasivos por arrendamiento	\$ 351,613	\$ 375,415
Análisis de madurez:		
Año 1	53,980	47,087
Año 2	53,980	47,087
Año 3	53,980	47,087
Año 4	53,980	47,087
Año 5	53,980	44,734
Posteriores	81,713	142,333
Analizado como:		
Largo plazo	\$ 297,633	\$ 328,328
Corto plazo	<u>53,980</u>	<u>47,087</u>
	<u>\$ 351,613</u>	<u>\$ 375,415</u>

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

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 2022 y 2021 asciende a \$31,452 y \$20,204, respectivamente.

La vigencia de los puntos es de máximo dos años.

17. Otros pasivos

Los otros pasivos se integran como sigue:

	2022	2021
Aportaciones para futuros aumentos de capital socios en el extranjero	\$ 250,593	\$ 166,003
Préstamo socio Impulsora Plaza La Unión, S. A. de C. V.	1,977	1,977
Préstamo socio Impulsora Plaza Coatzacoalcos, S. A. de C. V.	226	206
Préstamo socio Impulsora Plaza Cd. del Carmen, S. A. de C. V.	33,476	32,981
Préstamo socio Impulsora Plaza Guadalupe, S. A. de C. V.	-	12,092
Préstamo socio Operadora SX del Sureste, S. A. de C. V.	2,857	2,267
Préstamo socio Impulsora Plaza Tamaulipas, S. A. de C. V.	20,127	18,415
Préstamo socio Impulsora Plaza Guanajuato, S. A. de C. V.	5,593	5,089
Préstamo socio Impulsora Plaza Hermosillo, S. A. de C. V.	116	116



	2022	2021
Préstamo socio Impulsora Hotelera Rio Culiacán, S. A. de C.V.	-	1,208
Préstamo socio Inmobiliaria Hotelera Paso Montejo, S. A. de C.V.	-	2,226
Préstamo socio Impulsora Hotelera Irapuato, S. A. de C. V.	438	3,034
Préstamo socio Impulsora Plaza Cananea, S. A. de C. V.	338	339
Préstamo socio Impulsora Plaza Dos Bocas, S. A. de C. V.	565	2,415
Préstamo socio Impulsora Plaza Zaragoza, S. A. de C. V.	18,789	16,584
Préstamo socio Impulsora Plaza Mérida, S. A. de C. V.	-	24,686
Préstamo socio Impulsora Plaza Santo Domingo, S. A. de C. V.	-	16,639
Préstamo socio Fideicomiso Santa Fe No. 3924	12,663	11,595
Préstamo socio Impulsora Plaza La Estancia, S. A. de C. V.	28,217	21,871
Préstamo socio Generadora y Desarrolladora de Proyectos y Servicios, S. A. de C. V.	1,430	800
Préstamo socio Impulsora Plaza Gadiana, S. A. de C. V.	<u>4,399</u>	<u>2,633</u>
Total	<u>\$ 381,804</u>	<u>\$ 343,176</u>

Las tasas de interés fluctúan en THIE más 2-3 puntos y todas tienen vencimiento posterior a 2024.

18. Impuestos a la utilidad

Las compañías mexicanas están sujetas al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2022 y 2021 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2022	2021
ISR:		
Causado	\$ 36,924	\$ 26,524
Diferido	<u>(93,623)</u>	<u>(70,082)</u>
Total	<u>\$ (56,699)</u>	<u>\$ (43,558)</u>

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

	2022	2021
	%	%
Tasa legal	30	30
Efectos de inflación	191	24
Efecto de diferentes tasas fiscales de subsidiarias que operan en otras jurisdicciones	(2)	2
No deducibles	(121)	-
Efecto en estimación de recuperabilidad de pérdidas fiscales	(52)	(47)
Intereses no deducibles del ejercicio	<u>(3)</u>	<u>-</u>
Tasa efectiva	<u>43</u>	<u>9</u>



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

	2022	2021
ISR diferido activo:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar nacionales y extranjeras	\$ 88,577	\$ 86,140
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	4,237	9,082
Pasivos acumulados y provisiones	173,203	173,348
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	67,477	-
Instrumentos financieros derivados	<u>-</u>	<u>(4,329)</u>
ISR diferido activo	<u>333,494</u>	<u>264,241</u>
ISR diferido pasivo:		
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	-	(44,360)
Instrumentos financieros derivados	(17,629)	-
Pagos anticipados	<u>(26,639)</u>	<u>(25,130)</u>
ISR diferido pasivo	<u>(44,268)</u>	<u>(69,490)</u>
ISR diferido activo, neto	<u>\$ 289,226</u>	<u>\$ 194,751</u>

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

	2022	2021
En la provisión de impuestos por operaciones continuas	\$ (93,623)	\$ (70,082)
En la provisión de impuestos por operaciones discontinuas	-	-
Por valuación de instrumentos de cobertura	(984)	(2,922)
Por ganancias o pérdidas actuariales	<u>132</u>	<u>32</u>
Total	<u>\$ (94,475)</u>	<u>\$ (72,972)</u>

Los años de vencimiento y sus montos actualizados de las pérdidas fiscales por amortizar nacionales y extranjeras al 31 de diciembre de 2022, son los que se muestran a continuación:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2023	\$ 10,292
2024	11,379
2025	24,409
2026	43,481
2027	81,551
2028	210,983
2029	302,646
2030	1,211,329
2031	664,939
2032	<u>168,440</u>
	<u>\$ 2,729,449</u>



Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que se ha reconocido parcialmente un activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Las pérdidas fiscales por amortizar por las cuales no se ha reconocido el activo por ISR diferido debido a la incertidumbre que existe sobre su recuperación, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron por \$2,503,016 y \$2,524,691, 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 21).

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:

	2022	2021
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 649,954	\$ 391,093
Préstamos bancarios	4,748,712	5,544,520
(-) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(916,831)</u>	<u>(989,951)</u>
Deuda neta	<u>4,481,835</u>	<u>4,945,662</u>
Capital contable	<u>7,177,421</u>	<u>7,481,637</u>
Gastos por intereses	<u>682,996</u>	<u>564,413</u>
Utilidad (pérdida) de operación	480,794	(49,951)
Depreciación	<u>483,473</u>	<u>502,205</u>
Flujo neto de operación -utilidad (pérdida) de operación más depreciación	<u>\$ 964,267</u>	<u>\$ 452,254</u>
Índices:		
Flujo neto de operación /gasto por intereses (i)	1.4	0.8
Deuda neta / flujo neto de operación (ii)	4.6	10.9
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-**

	2022		2021
Activos financieros:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 916,831	\$	989,951
Instrumentos financieros derivados	70,868		39,307
Préstamos y cuentas por cobrar:			
Cuentas por cobrar, sin incluir reserva por deterioro	175,274		173,879
Otros activos	108,789		107,538
Pasivos financieros:			
Otros:			
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 111,075	\$	108,712
Préstamos bancarios e intereses acumulados a costo amortizado	5,398,666		5,935,613
Pasivo por derecho de uso	351,613		375,415
Otros pasivos	381,804		343,176

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.

c. **Riesgo de mercado-**

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

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



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

La Entidad al 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.

d. **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. y Hoteles City Express Chile, LTDA.

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

	2022	2021
Activos financieros en dólares estadounidenses	<u>USD 1,196</u>	<u>USD 1,283</u>
Exposición neta	<u>USD 1,196</u>	<u>USD 1,283</u>
Pasivos financieros en pesos chilenos (CH)	<u>CH (8,110)</u>	<u>CH (6,891)</u>
Exposición neta	<u>CH (8,110)</u>	<u>CH (6,891)</u>

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

	31 de diciembre de 2022	2021	3 de abril de 2023
Dólar estadounidense, bancario	19.3615	20.2157	18.0932
Peso Chileno	43.4600	41.3300	43.7800
Colón (Costa Rica)	30.0374	31.4500	30.1400
Peso Colombiano	248.4800	194.5700	257.2800

- **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 pesos por dólar en 2022 y 2021. Las variaciones anteriormente referidas hubieran incrementado o disminuido el efecto en las pérdidas y ganancias en +/- \$6,120 y +/- \$4,183 pesos para 2022 y 2021, respectivamente.



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

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

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

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

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

Año	Sensibilidad +/-	Variación en el gasto por intereses
2022	1.00%	\$ 16,991
2021	0.25%	15,041

- **Contratos swap de tasa de interés**

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

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

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

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

La Entidad 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.

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

La Dirección de Finanzas y Administración reporta a la Dirección General e informa al Comité de Finanzas; sin embargo, la Dirección de Finanzas y Administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias para la obtención de créditos, y vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y con el objetivo de conciliar los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. La Nota 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 2022	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Sin intereses	\$ 111,075	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 111,075
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 13.97%	1,156,561	5,581,891	172,136	6,910,588	
Instrumentos financieros derivados	-	70,868	-	70,868	
	<u>\$ 1,267,636</u>	<u>\$ 5,652,759</u>	<u>\$ 172,136</u>	<u>\$ 7,092,531</u>	
	31 de diciembre de 2021	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Sin intereses	\$ 108,712	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 108,712
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 9.10%	-	6,107,774	2,429,376	8,537,150	
Instrumentos financieros derivados	-	(27,249)	-	(27,249)	
	<u>\$ 108,712</u>	<u>\$ 6,080,525</u>	<u>\$ 2,429,376</u>	<u>\$ 8,618,613</u>	



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

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

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

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

Activos / (Pasivos) financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
	31/12/22	31/12/21		
Swaps de tasa de interés (ver Nota 8)	\$ 70,868	\$ 27,249	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
	31/12/22	31/12/21		
Inversiones y acciones preferentes	\$ 72,186	\$ 70,935	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.

i. **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:

	2022		2021	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios e intereses	\$ 5,398,666	\$ 5,481,465	\$ 5,935,613	\$ 6,034,865

- **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. Operaciones discontinuas

En el mes de marzo 2022, la Entidad anunció como parte de la estrategia de reciclaje de activos y liquidez, el cierre de la venta del 50% de la participación accionaria de un portafolio de cuatro hoteles ubicados en Tijuana (City Express y City Junior Tijuana Otay), Ensenada (City Express Ensenada) y Chihuahua (CE Chihuahua). La Entidad no ha reconocido pérdida alguna por deterioro con respecto a la venta de los 4 hoteles.

a. *Análisis de las utilidades del año de operaciones discontinuas*

Los resultados combinados de las operaciones discontinuas incluidos en el estado de resultados y otros resultados integrales se desglosan a continuación. Las utilidades y flujos de efectivo comparativos provenientes de las operaciones discontinuas han sido presentados nuevamente para incluir las operaciones clasificadas como discontinuas en el periodo actual.

	2022	2021
Ganancia operaciones discontinuas	\$ 84,390	\$ -
Ingresos	26,700	132,629
Gastos	<u>(22,882)</u>	<u>(111,184)</u>
Resultado del año de las operaciones discontinuas	<u>\$ 3,818</u>	<u>\$ 21,445</u>
Flujos de efectivo netos de actividades de operación	\$ 3,818	\$ 79,291
Flujos de efectivo netos de actividades de inversión	-	(9,954)
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(48,869)</u>
Flujos de efectivo neto	<u>\$ 3,818</u>	<u>\$ 20,468</u>

Se produjo una utilidad de \$80,572 en la disposición de las subsidiarias, siendo la diferencia entre el producto de la disposición y el valor en libros de los activos netos.

Las principales clases de activos y pasivos que comprenden las operaciones clasificadas como mantenidas para la venta son las siguientes:

	2022
Activo circulante	\$ 58,199
Propiedades, planta y equipo	419,318
Otros activos	<u>14,353</u>
Total de activos clasificados como mantenidos para la venta	491,870
Pasivo circulante	58,150
Pasivos largo plazo	<u>138,432</u>
Total de pasivos asociados con activos clasificados como mantenidos para la venta	<u>196,582</u>
Activos netos del grupo de disposición	<u>\$ 295,288</u>



21. Capital contable

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

Series	2022	2021
Única	<u>391,946,091</u>	<u>408,156,532</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social asciende a \$6,068,347, y \$6,177,258, 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:

- Durante el periodo de preferencia, los accionistas de la Sociedad suscribieron un total de 37,158,713 acciones representativas del capital social de la Entidad 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 \$260,111
- 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.
- 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 4,058,549 acciones las cuales representaron un monto de \$28,410.

Las acciones pueden ser adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, debiendo observarse en todo caso las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera. Las acciones tienen derecho a un voto y confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

Conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, la utilidad neta de cada año está sujeta a una aplicación de por lo menos el 5% para incrementar la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Entidad y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.

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

Los ejecutivos de la empresa, bajo el beneficio del plan de acciones aportaron en el ejercicio 2022 y 2021 la cantidad de \$13,123 y \$13,615 los cuales representan 2,751,810 y 898,477 acciones, respectivamente.



(d) Acciones ordinarias pagadas totalmente:

	Número de acciones	Capital social
Saldos al inicio de 2021	366,939,270	\$ 5,875,122
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	<u>41,217,262</u>	<u>302,136</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>408,156,532</u>	<u>6,177,258</u>
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	2,751,810	13,123
Recompra de acciones	<u>(18,962,251)</u>	<u>(122,034)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>391,946,091</u>	<u>\$ 6,068,347</u>

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

Durante 2022 y 2021, a ciertos ejecutivos de la Entidad les fueron otorgadas 3,165,738 y 3,593,872 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.

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

	2022	2021
Cuenta de capital de aportación	<u>\$ 10,139,754</u>	<u>\$ 9,405,207</u>

22. Pagos basados en acciones

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

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

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



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

Número de acciones	Fecha de asignación	Precio de ejercicio	Valor razonable a la fecha de asignación
3,410,910	1 enero 2021	\$ 0.01	\$ 7.00
3,593,872	1 enero 2022	0.01	6.40
3,165,738	1 enero 2023	0.01	4.84

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

Movimientos de las acciones durante el periodo-

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

	2022		2021	
	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio
Saldos al inicio del año	6,997,782	\$ 4.81	4,302,387	\$ 10.17
Asignadas durante el año	3,165,738	\$ 6.40	3,593,872	\$ 6.40
Canceladas durante el año	(681,509)	\$ 4.81	-	\$ -
Ejercidas durante el año	<u>(2,751,810)</u>	\$ 7.00	<u>(898,477)</u>	\$ 22.76
Saldos al final del año	<u>6,730,201</u>		<u>6,997,782</u>	

b. *Acciones ejercidas durante el año-*

Las siguientes acciones fueron ejercidas:

Acciones	Número de acciones ejercidas	Fecha del ejercicio	Precio de las acciones a la fecha del ejercicio
Asignadas el 1o. de enero de 2022	2,751,810	17 de diciembre de 2022	\$ 8.90
Asignadas el 1o. de enero de 2021	898,477	17 de diciembre de 2021	\$ 6.38

23. Participación no controladora

	2022	2021
Saldos al inicio del año	\$ 1,175,269	\$ 1,151,981
Participación en la pérdida integral	(25,246)	(41,876)
Aportaciones de participación no controladora (i)	58,553	-
(Reducción) aumento de participación no controladora (ii)	(89,185)	72,807
Reducciones de capital y pago de dividendos (i)	<u>(4,286)</u>	<u>(7,643)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 1,115,105</u>	<u>\$ 1,175,269</u>

- (i) El incremento corresponde a que, durante el año, algunas subsidiarias recibieron aportaciones de capital. Asimismo, algunas otras, realizaron el pago de dividendos o en su caso reducciones de capital.
- (ii) Corresponde a la venta de dos subsidiarias de la Entidad.

24. Utilidad por acción

La Entidad tuvo operaciones discontinuas en 2022, y no existen instrumentos dilutivos por los años 2022 y 2021.

	2022 Centavos por acción	2021 Centavos por acción
Utilidad básica por operaciones continuas y diluida por acción	0.0865	(1.0298)



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:

	2022	2021
Resultado del año atribuible a la participación controladora	\$ 35,067	\$ (396,345)
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	405,625,730	384,886,729
	Centavos por acción	Centavos por acción
Utilidad operaciones discontinuas básica y diluida por acción	(0.1216)	-

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

	2022	2021
Resultado del año atribuible a la participación controladora	\$ (49,323)	\$ -
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	405,625,730	-

25. Costos y gastos de operación hotelera

	2022	2021
Gastos de habitaciones	\$ 358,345	\$ 279,622
Sueldos y beneficios a los empleados	380,028	323,164
Gastos de administración y generales	396,876	319,732
Gastos de promoción y ventas	143,967	99,992
Gastos de energía	175,258	140,140
Gastos de mantenimiento	189,224	150,513
Gastos de predial	42,116	41,848
Gastos de seguro de daños	10,367	10,496
Gastos corporativos	<u>43,336</u>	<u>35,759</u>
Total	<u>\$ 1,739,517</u>	<u>\$ 1,401,266</u>

26. Gastos de administración y ventas

	2022	2021
Sueldos y beneficios a empleados	\$ 322,802	\$ 307,720
Comisiones de agencias	49,751	41,385
Honorarios profesionales y legales	6,503	6,363
Gastos de viaje	4,636	2,801
Publicidad	66,886	46,307
Otros	16,639	7,279
Teléfonos y comunicaciones	1,692	3,916
Mantenimiento	<u>1,988</u>	<u>1,125</u>
Total	<u>\$ 470,897</u>	<u>\$ 416,896</u>



27. 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:

	2022	2021
Beneficios a corto plazo	\$ <u>91,577</u>	\$ <u>106,922</u>

La compensación a la administración y ejecutivos clave es determinada por el Comité de Compensaciones con base en el rendimiento de los individuos, los niveles de responsabilidad e injerencia en la toma de decisiones, tomando como referencia estudios de compensación ejecutiva elaborados por consultores especializados en la materia y las tendencias del mercado.

Adicionalmente, el personal clave recibe compensaciones mediante un plan de pagos basados en acciones. Ver Nota 22.

28. 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 2022

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



Al 31 de diciembre de 2021

Estado de resultados:	Operación hotelera	Honorarios por administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Ingresos totales	\$ 2,152,295	\$ 564,029	\$ 2,716,324	\$ (442,523)	\$ 2,273,801
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(1,725,158)</u>	<u>(535,527)</u>	<u>(2,260,685)</u>	<u>442,523</u>	<u>(1,818,162)</u>
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	427,137	28,502	455,639	-	455,639
Gastos por apertura de hoteles y deterioro	<u>(3,385)</u>	<u>-</u>	<u>(3,385)</u>	<u>-</u>	<u>(3,385)</u>
Utilidad antes de depreciación	<u>423,752</u>	<u>28,502</u>	<u>452,254</u>	<u>-</u>	<u>452,254</u>
Depreciación	\$ <u>(502,205)</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(502,205)</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(502,205)</u>
Pérdida de operación	\$ <u>(78,453)</u>	\$ <u>28,502</u>	\$ <u>(49,951)</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(49,951)</u>
Gasto por intereses	\$ (724,859)	\$ -	\$ (724,859)	\$ 160,446	\$ (564,413)
Ingreso por intereses	187,844	-	187,844	(160,446)	27,398

Al 31 de diciembre de 2022

Activos y pasivos por segmentos:	Operación hotelera	Honorarios por administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Activos totales	\$ 31,210,099	\$ 971,408	\$ 32,181,507	\$ (18,368,497)	\$ 13,813,010
Pasivos totales	12,778,496	1,048,699	13,827,195	(7,191,606)	6,635,589

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	\$ (21,079,437)	\$ 14,665,368
Pasivos totales	13,296,306	970,847	14,267,153	(7,083,422)	7,183,731

Otra información por segmento

	Operación hotelera	Honorario por administración hotelera
2022		
Adiciones a activos a largo plazo	\$ (1,364,320)	\$ (61,590)
Aportaciones de participación no controladora (i)	58,554	-
Reducción de participación no controladora	(89,185)	-
2021		
Adiciones a activos a largo plazo	\$ (622,994)	\$ 7,379
Aportaciones de capital de la participación no controladora	72,807	-

Los ingresos derivados de las operaciones de la Entidad en el extranjero con Colombia, Costa Rica y Chile representan el 8% del total de los ingresos consolidados. Los activos totales derivados de dichas operaciones en el extranjero representan el 8% del total de activos totales consolidados, de los cuales el 3% son terrenos para desarrollos futuros.



29. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2022 existían compromisos para la construcción y remodelación de inmuebles por \$221,926. Al 31 de diciembre de 2021 no existían compromisos.

30. Eventos subsecuentes

El 9 de marzo de 2023 en sesión plenaria, la COFECE resolvió autorizar la operación de venta de las marcas City Express, City Express Plus, City Express Junior, City Express Suites, City Centro así como las marcas comerciales asociadas, programa de lealtad y otros activos y pasivos ligados a las marcas a favor de Marriott International, Inc. se espera que la transacción se ejecute a principios de mayo de 2023.

31. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 3 de abril de 2023, 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.**

Declaración del auditor externo
independiente de la Emisora
conforme al artículo 37 por el año
que terminó el 31 de diciembre de
2022



**Al Presidente del Comité de Auditoría de
Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Juan Salvador Agraz 69 piso 12
Col. Santa Fe Cuajimalpa
CP 05348 México, Ciudad de México

Presidente del consejo de administración:

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 de **Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Emisora")**, declaramos lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que soy licenciado en contaduría pública con título expedido por la Secretaria de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 6299 y fecha de último refrendo el 30 de abril de 2019. Asimismo, cuento con Número de Registro 16602 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 28 de octubre de 2005. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 3 de abril de 2023, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplimos con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que este fue mi tercer año como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de los estados financieros básicos consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante tres años los servicios de auditoría externa a esta Emisora.

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

Asimismo, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de los estados financieros básicos consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Atentamente,



C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez
3 de abril de 2023



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

Cumplimiento a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa al 31 de diciembre de 2022



Comunicado al Comité de Auditoría en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. (la Emisora) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

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

En cumplimiento del Artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones") presentamos al Comité de Auditoría de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. (la "Emisora") este comunicado por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022.

I. Profesionales participantes en la auditoría:

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

II. Sistema de control de calidad en auditoría:

1. Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (el "Despacho") tiene implementado un sistema de control de calidad para cumplir con todos los requerimientos de la Norma de Control de Calidad Aplicable a las Firmas de Contadores Públicos que Desempeñan Auditorías y Revisiones de Información Financiera, Trabajos Para Atestiguar y Otros Servicios Relacionados (la "Norma"). El Despacho tiene implementadas los controles correspondientes a los siguientes elementos de nuestro sistema de control de calidad:
 - a. Responsabilidad de los líderes sobre la calidad en el Despacho.
 - b. Requisitos éticos relevantes.
 - c. Aceptación y retención de clientes y trabajos específicos.
 - d. Recursos humanos.
 - e. Desempeño del trabajo.
 - f. Terminación y cierre de papeles de trabajo.
 - g. Confidencialidad, custodia, integridad, accesibilidad y recuperabilidad de la información contenida en los papeles de trabajo.
 - h. Retención de la documentación del trabajo.
 - i. Monitoreo.
 - j. Documentación del sistema de control de calidad.



Conforme a los procesos de monitoreo establecidos en el inciso i, en cumplimiento también de "la Norma", la implementación de los elementos del sistema de control mencionados es evaluado anualmente conforme al proceso de revisión formal establecido por la firma global Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") de la cual el Despacho es Firma Miembro.

2. Por lo que se refiere al elemento b. mencionado, de nuestro sistema de control de calidad relativo al cumplimiento de los requisitos éticos relevantes, a continuación, mencionamos los elementos de control cubiertos por nuestro sistema que son requeridos para que el Despacho, los socios y el personal cumplan con los requisitos éticos relevantes como sigue:

Las políticas y procedimientos permiten al Despacho:

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

Las políticas y procedimientos incluyen requisitos para que:

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

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

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



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

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

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

Materialidad	Materialidad de Ejecución	Umbral de errores claramente triviales
\$ 172,000,000	\$ 138,000,000	\$ 8,600,000

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

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

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

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

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

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

Los riesgos significativos a juicio del auditor, requieren una consideración especial en la auditoría. Dichos riesgos son los que se incluyen en este apartado.

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



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

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

Los riesgos significativos a juicio del auditor, requieren una consideración especial en la auditoría. Las pruebas de controles que se incluyen son las asociadas a los riesgos significativos.

Ver anexo II. Con el detalle de los riesgos y controles, así como la estrategia adoptada por el equipo de Auditoría y los resultados de las pruebas de control interno.

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

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

		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	10	15	25	35
Manual	Diario	7	10	15	20
Manual	Semanal	5	5	5	8
Manual	Mensual	2	2	2	3
Manual	Trimestral	2	2	2	2
Manual	Anual	1	1	1	1
Controles Automatizados		Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2 , tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los párrafos 42-42A una guía adicional.			
Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)		Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la Figura 23001.1 (es decir, bajo o alto) o la Figura 23001.2 (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control de la Figura 23001.2 , es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.			
La tabla asume cero desviaciones.					



Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles – **Riesgos de error material significativos-**

Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control	
		No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	45	60*
Manual	Diario	25	40*
Manual	Semanal	8	10
Manual	Mensual	3	4
Manual	Trimestral	2	2
Manual	Anual	1	1
Controles Automatizados		<p>Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2, tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Consultar los párrafos 42-42A para una guía adicional. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2, tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los párrafos 42-42A para una guía adicional.</p>	
Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)		<p>Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto) de la Figura 23001.1, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.</p> <p>Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la Figura 23001.1 (es decir, bajo o alto) o la Figura 23001.2 (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.</p> <p>En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.</p>	
La tabla asume cero desviaciones.			

En el caso que identifiquemos un control que opera muchas veces al día o diariamente y cubre un riesgo significativo para el cual el riesgo asociado con el control es evaluado como alto, considerar si este es el control más apropiado para cubrir el riesgo.

Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles cuando planeamos una desviación en un control que ocurre "muchas veces al día"



		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto		Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto	No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	25	35	40	60	70	95
<p>La tabla asume que se ha planeado una desviación en un control que ocurre muchas veces al día. Cuando el control se ejecuta menos que muchas veces al día, es probable que no sea apropiado planear desviaciones.</p>							

Los resultados de las pruebas de eficacia operativa, basados en los tamaños de muestra aplicables se mencionan en el siguiente inciso.

- d) La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la eficacia operativa de los controles internos relevantes y su efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos, según dicho término se define en las NIA, aplicados a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden.**

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

Los riesgos significativos a juicio del auditor requieren una consideración especial en la auditoría. Las conclusiones a las que se refiere esta sección son las asociadas a los riesgos significativos.

Ver Anexo II. Con el detalle de los riesgos y controles, así como la estrategia adoptada por el equipo de Auditoría y los resultados de las pruebas de control interno.

En aquellos casos donde el control no fue probado conforme a nuestra estrategia de auditoría, la seguridad de auditoría fue obtenida mediante procedimientos sustantivos.

A continuación, mostramos nuestras tablas de tamaño de muestra y como se puede observar, los rubros en donde no obtenemos seguridad por eficacia operativa de los controles, las muestras son mayores que cuando obtenemos seguridad de la eficacia operativa de los controles.



Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Menores y Mayores

Tamaño de la población – Múltiplos de la materialidad de ejecución	No confiar en los controles		Confiar en los controles	
	Riesgo menor	Riesgo mayor	Riesgo menor	Riesgo mayor
	1 x	1	2	1
2 x	2	3	1	1
3 x	2	5	1	2
4 x	3	6	1	2
5 x	3	8	1	3
6 x	4	9	2	3
7x	5	11	2	4
8x	5	12	2	4
9x	6	14	2	5
10x	6	15	2	5
15x	9	23	3	8
20x	12	30	4	10
25x	15	38	5	13
30x	18	45	6	15

Tamaño de la población -- Múltiplos de la materialidad de ejecución	No confiar en los controles		Confiar en los controles	
	Riesgo menor	Riesgo mayor	Riesgo menor	Riesgo mayor
40x	24	60	8	20
50x	30	75	10	25
100x (*)	60	150	20	50



Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Significativos

Tamaño de la población – Múltiplos de la materialidad de ejecución	Riesgo significativo (!)	
	No confiar en los controles	Confiar en los controles
1x	4	2
2x	6	2
3x	10	4
4x	12	4
5x	16	6
6x	18	6
7x	22	8
8x	24	8
9x	28	10
10x	30	10
15x	46	16
20x	60	20
25x	76	26
30x	90	30
40x	120	40
50x	150	50
100x (*)	300	100

Los tamaños de las muestras de arriba representan tamaños de las muestras mínimos. La gerencia del compromiso puede determinar que, en algunas circunstancias, es apropiado incrementar los tamaños de las muestras por encima de los de esta tabla.

Para las poblaciones que estén entre los niveles listados de la materialidad de ejecución, podemos interpolarlas para determinar el tamaño de la muestra apropiado.

(!) Para las poblaciones que contengan un riesgo significativo, se requiere que ejecutemos procedimientos sustantivos que específicamente den respuesta a ese riesgo (DTTL AAM 13300.41). Estos procedimientos sustantivos que específicamente den respuesta suelen implicar la selección no representativa.

(*) Ver el [párrafo 32A](#) para las consideraciones que son aplicables al determinar el tamaño de muestra mínimo sugerido. Se recomienda consultar en tal circunstancia.



- e) **La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que haya sido objeto de su revisión indicando el rubro o concepto de los estados financieros asociado, incluyendo las cuentas de orden.**
- f) **Los procedimientos sustantivos, según dicho término se define en las NIA, realizados por el Auditor Externo Independiente a los rubros o conceptos de los estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden, que a su juicio considere significativos y que contenga la descripción de la metodología para determinar el tamaño de las muestras, el alcance o porcentaje de revisión y los resultados obtenidos de dichos procedimientos.**

Ver Anexo II. Con el detalle de los riesgos y controles, así como la estrategia adoptada por el equipo de Auditoría y los resultados de las pruebas de control interno.

Ver las tablas del tamaño de muestra para muestreo de auditoría en el inciso d) anterior.

- g) **Los procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de cierre de los Estados Financieros Básicos de la Entidad o Emisora.**
 - 1) Comprobamos la corrección de los asientos del libro diario registrados en el libro mayor, así como de otros ajustes realizados para la preparación de los estados financieros consolidados. Esto lo realizamos mediante:
 - a. La selección de asientos del libro diario y otros ajustes realizados al cierre del periodo incluyendo los ajustes de consolidación; y
 - b. Comprobamos los asientos del libro diario y otros ajustes realizados durante todo el periodo.
 - 2) Revisamos las estimaciones contables en busca de sesgos y evaluar si las circunstancias que han dado lugar al sesgo, si lo hubiera, representan un riesgo de incorrección material. Para estos efectos:
 - a. Evaluamos si los juicios formulados y las decisiones tomadas por la dirección al realizar las estimaciones contables incluidas en los estados financieros fueron razonables y soportadas.
 - b. Llevamos a cabo una revisión de los juicios y de las hipótesis de la dirección relacionados con estimaciones contables significativas reflejadas en los estados financieros consolidados del periodo anterior. La estimación por la que hicimos la revisión mediante el uso de especialistas fue la de Pérdida Crediticia Esperada.
 - 3) Revisamos los asientos contables con características especiales de interés para la auditoría.

V. Descripción de las transformaciones, fusiones, escisiones o la realización de operaciones adicionales ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales durante el periodo auditado, así como, en su caso, las políticas contables adoptadas para su reconocimiento.

Ninguna identificada

VI. En relación con los Estados Financieros Básicos consolidados, un listado de las subsidiarias y los porcentajes de participación y, en su caso, los criterios de exclusión aplicados por las Entidades o Emisoras a las entidades no consolidadas, indicando si dichos criterios se apegan a las normas contables aplicables.



A continuación, proporcionamos una lista de las principales subsidiarias consolidadas y los porcentajes de participación:

Nombre de la subsidiaria consolidada	Porcentaje de participación
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V. y Subsidiarias	100%
Operadora de Hoteles City Express, S. A. de C. V.	100%
Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V.	100%
City Express Administración Corporativa, S. A. de C. V.	100%
Servicios de Cobranza Hotelera, S. A. de C. V.	100%

VII. Explicación de si se recibió la información o documentación indispensables para el desarrollo de la auditoría externa que fueron solicitadas al personal de las Entidades o Emisoras, y si fueron proporcionadas con oportunidad.

Informamos a este Comité que la administración de la Emisora y de las subsidiarias nos proporcionó toda la información solicitada en tiempo y forma.

VIII. Las dificultades significativas que se hayan suscitado en la ejecución de la auditoría y, en su caso, cualquier negativa para que el Auditor Externo Independiente emita un Informe de Auditoría Externa con una opinión modificada, según dicho término se define en las NIA.

No se presentó ninguna dificultad significativa.

IX. Aquellos asuntos que a juicio del Auditor Externo Independiente sean relevantes para la auditoría externa basándose para su determinación en la NIA 701 "Comunicación de los asuntos clave en el reporte de la auditoría".

Las cuestiones clave de la auditoría son las siguientes:

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

Deterioro de activos de larga duración

Como se menciona en las Notas 1 y 3b a los estados financieros consolidados adjuntos, 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 consolidada y los resultados de operación consolidados de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias durante 2021 y 2020 se vieron afectados de manera significativa generando pérdidas operativas y netas en ambos años; sin embargo, por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 refleja una recuperación, mostrando utilidades operativas y netas.

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*".

En relación con el riesgo de deterioro, 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, y el uso de supuestos y juicios por parte de la administración. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:



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

Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2022, 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.

X. Las principales observaciones realizadas en el ejercicio social inmediato anterior al auditado, indicando si las deficiencias en cuestión han sido o no resueltas por la Entidad o Emisora de que se trate.

No se identificaron observaciones significativas en el ejercicio anterior.

XI. Las deficiencias significativas del control interno identificadas.

No se identificaron deficiencias de control interno significativas en este ejercicio.

XII. La naturaleza y el monto de los ajustes de auditoría propuestos por el Auditor Externo Independiente, sin perjuicio de que se incorporen o no a los Estados Financieros Básicos dictaminados.

A continuación, detalle del error identificado derivado de la reserva de pérdidas crediticias esperadas las cifras se encuentran en miles.

	Activo	Resultados
Saldo de cuenta		
Reserva de pérdidas crediticias	10,317,732	
Resultado del ejercicio		(10,317,732)

Al 31 de diciembre de 2022, la Entidad mantiene una reserva de pérdidas crediticias excedida, con base en la IFRS 9 y análisis revisado por parte del equipo de auditoría.



XIII. La descripción de la naturaleza, la frecuencia y el alcance de las comunicaciones con el Comité de Auditoría, la dirección general o equivalente y el Consejo u órgano equivalente, indicando las fechas de las reuniones, así como los acuerdos y conclusiones relevantes obtenidos.

Fecha 17 de agosto 2022

- Kick off de auditoría.
- Disposiciones Aplicables al Auditor Externo.
- Plan de auditoría.
- Entregables.

Fecha 21 de diciembre 2022

- Disposiciones Aplicables al Auditor Externo.
- Plan de auditoría.
- Entregables.

Fecha 16 de febrero 2023

- Disposiciones Aplicables al Auditor Externo.
- Comunicación al Comité de auditoría al 31 de diciembre de 2022.

Fecha 30 de marzo 2023

- Disposiciones Aplicables al Auditor Externo.
- Reporte Comunicado al Comité de Auditoría en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. (la Emisora) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 a que hace referencia el Artículo 35.
- Comunicado del Artículo 37.

* * * * *



ANEXO I

A continuación, listamos a los profesionales que formaron parte del equipo de auditoría externa, incluyendo especialistas.

Nombre del profesional	Puesto en la auditoría	Entidad en la que trabaja
Manuel Nieblas Rodríguez	Socio principal de auditoría	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Luis Sánchez Lima	Socio de auditoría	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Silvia Molina	Socio de Calidad de auditoría EQCR	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
David Abad	Gerente de Calidad de auditoría EQCR	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
José Campos	Socio Precios de Transferencia	Deloitte Impuestos y Servicios Legales, S. C.
Ana Lucia Murillo	Gerente Precios de Transferencia	Deloitte Impuestos y Servicios Legales, S. C.
Ricardo Morales	Socio de Asesoría en Contabilidad Financiera y Valuación	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Sofia Olavarrieta	Gerente de Asesoría en Contabilidad Financiera y Valuación	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Ricardo Montoya	Socio Asesoría Financiera	Deloitte Asesoría Financiera, S. C.
Erick Gallegos	Gerente Asesoría Financiera	Deloitte Asesoría Financiera, S. C.
Miguel Navarro	Gerente Asesoría Financiera	Deloitte Asesoría Financiera, S. C.
José Gonzalez Saravia	Socio Especialista en Tecnologías de la Información	Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.
Karen Arlette Simoni	Gerente de auditoría	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Carlos Hernández	Gerente de auditoría	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Daniel Ramirez	Encargado de auditoría	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Julia Martínez	Encargada de auditoría	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Fernando Delgadillo	Staff de auditoría	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Beatriz Ramirez	Staff de auditoría	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Alberto Miranda	Socio Experto fiscal con enfoque en impuestos legislación mexicana	Deloitte Impuestos y Servicios Legales, S. C.
Estefani Salazar	Gerente Experto fiscal con enfoque en impuestos legislación mexicana	Deloitte Impuestos y Servicios Legales, S. C.
Isai Moya	Socio Grupo de Mercados Capitales	Galaz Yamazaki Ruíz Urquiza, S. C.
Carlos Jasso	Gerente Especialista en tecnologías de la Información	Deloitte Asesoría en Riesgos, S. C.



Risk						ABCOTD / Business Process / Component / FSL / Other Audit Program / Other Phase	Assertion												IT Element	Procedure								
Title * (b)	Description (b)	Due to Fraud**	Classification (b)	Rely on Controls**	Extent of Substantive Response (d)	Name (b)	Name (b)	Name (b)	Description (b)	Automated**	Frequency	Risk Associated With Control***	Operating Effectiveness Last Tested	Operating Effectiveness Testing Strategy (See "Instructions" tab - "Individual Attribute Requirements 5.a")	IPE**	Design Conclusion (d)	Implementation Conclusion (d)	Operating Effectiveness Conclusion (d)	Name	ID *	Procedure Text * (C) / (F)	Columna incluida por el equipo de auditoría. Alcance o porcentaje de revisión (Dato obtenido de los papeles de trabajo correspondiente, se considerará el número de partidas revisadas. No indicar porcentajes. Para auditores de Grupo, se solicitará a los componentes significativos el número de partidas revisadas y se indicará en esta sección especificando el componente y las partidas revisadas. Considerar si se tiene que enviar un anexo adicional en las instrucciones para poder obtener esta información.) (F)	Columna incluida por el equipo de auditoría. Resultados obtenidos de los procedimientos sustantivos (Dato obtenido de los papeles de trabajo correspondiente) (F)	Substantive* **	D&I*/**	OE*/**	Other**/*	IPE**
23100 - CAS.PR04 - El efe CAS.PR04 - El efectivo no se valúa y/o distribuye apropiadamen	No	Lower	Yes	Lower Risk with Control Reliance	Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Valuation and Allocat														161930136070000398257	[Bajo/Alto] Probar la existencia, derechos y obligaciones, integridad, y valuación y distribución del efectivo. -- Obtener la lista de las cuentas bancarias, cotéjarla con el mayor general y realizar procedimientos de muestreo (según sea apropiado). -- Preparar y enviar confirmaciones a los bancos por cada una de las cuentas bancarias seleccionadas y documentar las confirmaciones solicitadas. -- Dar seguimiento con los bancos si no se ha recibido respuesta a las confirmaciones enviadas y enviar una segunda confirmación. -- Comparar las respuestas con el saldo según el banco en las conciliaciones bancarias. Cotejar todas las demás cantidades reportadas en las respuestas con el mayor general o con los registros apropiados.Preparar, o solicitar a la entidad que prepare, las conciliaciones de las excepciones.Rastrear las partidas en conciliación hasta los documentos de soporte. -- Cuando no se haya recibido la confirmación después de la segunda solicitud, considerar la razón de la falta de respuesta. Nota: No se deben realizar procedimientos de muestreo si está prohibido por requerimientos regulatorios u otras restricciones (es decir, las regulaciones locales requieren confirmaciones o probar todas las cuentas bancarias).	Yes	No	No	No	Yes		
							COFS0001 - Revisión de la presentación de los estados financieros y sus revelaciones		COFS0001 - Revisión de la presentación de los estados financieros y sus revelaciones: La administración realiza una revisión independiente de los estados financieros utilizando una lista de verificación de la presentación de los estados financieros para determinar que (1) los estados financieros se presentan razonablemente de acuerdo con el marco de información financiera aplicable, (2) los estados financieros coinciden con la información de soporte subyacente, y (3) las revelaciones (incluyendo las políticas contables críticas) están completas y son exactas.	No	Monthly	Not Higher	2021	Testing Not Planned	Yes	Effective	Implemented	Effective		161930136070000398259	[Bajo/Alto] Probar la existencia, valuación y distribución, y la integridad de los saldos de efectivo probando las conciliaciones del efectivo. -- Para las cuentas bancarias seleccionadas para las pruebas, obtener las conciliaciones del efectivo y los estados de cuenta bancarios al cierre del periodo. -- Cotejar los saldos según los estados de cuenta bancarios y las confirmaciones con la conciliación del efectivo.	Yes	No	No	No	Yes		
23100 - CAS.PR06 - Los e CAS.PR06 - Los estados financieros no incluyen las revelaciones	No	Lower	Yes	Lower Risk with Control Reliance	Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Occurrence and Rights														161930136070000398288	Al cierre del periodo - Realizar el amarre del estado financiero para cubrir la presentación de las cantidades reveladas en los estados financieros y en las notas a pie de página. -- Realizar el amarre del estado financiero con los papeles de trabajo subyacentes de la auditoría para cubrir la presentación de las cantidades reveladas en los estados financieros y en las notas a pie de página, mismo que	Yes	No	No	No	Yes		
							COFS0001 - Revisión de la presentación de los estados financieros y sus revelaciones		COFS0001 - Revisión de la presentación de los estados financieros y sus revelaciones: La administración realiza una revisión independiente de los estados financieros utilizando una lista de verificación de la presentación de los estados financieros para determinar que (1) los estados financieros se presentan razonablemente de acuerdo con el marco de información financiera aplicable, (2) los estados financieros coinciden con la información de soporte subyacente, y (3) las revelaciones (incluyendo las políticas contables críticas) están completas y son exactas.	No	Monthly	Not Higher	2021	Testing Not Planned	Yes	Effective	Implemented	Effective		161930136070000398290	Al cierre del periodo - Probar las revelaciones del efectivo para confirmar que se revelaron de acuerdo con el marco de información financiera aplicable: -- Solicitar la información de las revelaciones y evaluar si las revelaciones están de acuerdo con el marco de información financiera aplicable y los requerimientos aplicables para reportar la información financiera usando las listas de verificación de las revelaciones relevantes u otras herramientas disponibles.	Yes	No	No	No	Yes		
23100 - CAS.PR07 - El efe CAS.PR07 - El efectivo y, si es aplicable, los saldos de sobregiro	No	Lower	Yes	Lower Risk with Control Reliance	Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Classification and Undr	AR 01 - Prueba 3-way-match para las cuentas por cobrar		AR 01 - Prueba 3-way-match para las cuentas por cobrar: Las facturas son generadas únicamente al coincidir la orden del cliente (orden de compra) y los documentos de embarque, completando una revisión de tres vías (3-way-match). El proceso 3-way-match es ejecutado dentro de un sistema ERP o de manera manual en donde la orden del cliente (orden de compra) y los documentos de embarque coinciden y se genera la factura. Cualquier excepción a la prueba 3-way-match se investiga y resuelve antes de generar la factura.	No	More than Daily	Higher	2020	Test in the Current Period	No	Effective	Implemented	Effective		161930136070000398290	Al cierre del periodo - Probar las revelaciones del efectivo para confirmar que se revelaron de acuerdo con el marco de información financiera aplicable: -- Solicitar la información de las revelaciones y evaluar si las revelaciones están de acuerdo con el marco de información financiera aplicable y los requerimientos aplicables para reportar la información financiera usando las listas de verificación de las revelaciones relevantes u otras herramientas disponibles.	Yes	No	No	No	Yes		
23300 - AR.PR01A - Las c AR.PR01A - Las cuentas por cobrar se registran y no se relación	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Cuentas por cobrar	Existence (B)	AR 02 - Revisión de la conciliación del auxiliar de las cuentas por cobrar con el mayor general		AR 02 - Revisión de la conciliación del auxiliar de las cuentas por cobrar con el mayor general: La conciliación se realiza entre las cuentas por cobrar en el auxiliar, y la revisa la administración. Cualquier diferencia es verificada inmediatamente.	No	Monthly	Higher	2020	Testing Not Planned	Yes	Effective	Implemented	Not Tested		161930136070000399487	[Bajo/Alto] Probar la existencia, derechos y obligaciones, y la valuación y distribución de las cuentas por cobrar a clientes realizando procedimientos alternativos (es decir, pruebas de la cobranza posterior). -- Obtener y analizar la lista detallada de las cuentas por cobrar a clientes para eliminar las cantidades externas (por ejemplo, compensar y conciliar a cero), y realizar procedimientos de muestreo sobre la población identificada. -- Probar cada selección mediante la obtención y revisión de la evidencia de la cobranza posterior al cierre del periodo o evidencia de entrega. -- Si es aplicable, para cada selección, calcular de nuevo los saldos denominados en moneda extranjera aplicando tipos de cambio procedentes de una fuente independiente. -- Investigar a través de la indagación a la administración si se observa alguna diferencia.Corroborar las explicaciones recibidas con otra evidencia.	Yes	No	No	No	Yes		
							Efectivo 01 - Conciliación de los estados de cuenta bancarios		Si los procedimientos se realizaron a una fecha intermedia, ampliar o traspasar las pruebas realizadas en una fecha intermedia a la fecha de cierre de los estados financieros. -- Analizar de nuevo su evaluación del riesgo para determinar si alguna información nueva afecta las conclusiones preliminares de la evaluación del riesgo alcanzadas durante la planeación (por ejemplo, se identificó un nuevo riesgo debido a una transacción significativa e inusual). -- Realizar procedimientos sustantivos, o procedimientos sustantivos combinados con las pruebas de los controles, para ampliar las conclusiones alcanzadas en una fecha intermedia a la fecha de cierre de los estados financieros, y realizar cualquier procedimiento adicional necesario para cubrir los cambios en la naturaleza del riesgo residual.	No	Monthly	Not Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective		161930136070000399489	[Bajo/Alto/Significativo] En la fecha de cierre del periodo (si las pruebas se realizaron en una fecha intermedia) - Ampliar o traspasar las pruebas realizadas en una fecha intermedia a la fecha de cierre de los estados financieros. Si los procedimientos se realizaron a una fecha intermedia, ampliar o traspasar las pruebas realizadas en una fecha intermedia a la fecha de cierre de los estados financieros. -- Analizar de nuevo su evaluación del riesgo para determinar si alguna información nueva afecta las conclusiones preliminares de la evaluación del riesgo alcanzadas durante la planeación (por ejemplo, se identificó un nuevo riesgo debido a una transacción significativa e inusual). -- Realizar procedimientos sustantivos, o procedimientos sustantivos combinados con las pruebas de los controles, para ampliar las conclusiones alcanzadas en una fecha intermedia a la fecha de cierre de los estados financieros, y realizar cualquier procedimiento adicional necesario para cubrir los cambios en la naturaleza del riesgo residual.	Yes	No	No	No	Yes		
23300 - AR.PR01B - Las c AR.PR01B - Las cuentas por cobrar se registran en el periodo in	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Cuentas por cobrar	Valuation and Allocat			Efectivo 01 - Conciliación de los estados de cuenta bancarios: Los estados de cuenta bancarios se concilian con el mayor general periódicamente y las diferencias se investigan y resuelven oportunamente.	No	Monthly	Not Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective		161930136070000399487	[Bajo/Alto] Probar la existencia, derechos y obligaciones, y la valuación y distribución de las cuentas por cobrar a clientes realizando procedimientos alternativos (es decir, pruebas de la cobranza posterior). -- Obtener y analizar la lista detallada de las cuentas por cobrar a clientes para eliminar las cantidades externas (por ejemplo, compensar y conciliar a cero), y realizar procedimientos de muestreo sobre la población identificada. -- Probar cada selección mediante la obtención y revisión de la evidencia de la cobranza posterior al cierre del periodo o evidencia de entrega. -- Si es aplicable, para cada selección, calcular de nuevo los saldos denominados en moneda extranjera aplicando tipos de cambio procedentes de una fuente independiente. -- Investigar a través de la indagación a la administración si se observa alguna diferencia.Corroborar las explicaciones recibidas con otra evidencia.	Yes	No	No	No	Yes		

Risk						ABCOTD / Business Process / Component / FSL / Other Audit Program / Other Phase	Assertion											IT Element	Procedure									
Title * (b)	Description (b)	Due to Fraud**	Classification (b)	Rely on Controls**	Extent of Substantive Response (d)	Name (b)	Name (b)	Name (b)	Description (b)	Automated**	Frequency	Risk Associated With Control***	Operating Effectiveness Last Tested	Operating Effectiveness Testing Strategy (See "Instructions" tab - "Individual Attribute Requirements 5.a)	IPE**	Design Conclusion (d)	Implementation Conclusion (d)	Operating Effectiveness Conclusion (d)	Name	ID *	Procedure Text * (C) / (F)	Columna incluida por el equipo de auditoría. Alcance o porcentaje de revisión (Dato obtenido de los papeles de trabajo correspondiente, se considerará el número de partidas revisadas. No indicar porcentajes. Para auditores de Grupo, se solicitará a los componentes significativos el número de partidas revisadas y se indicará en esta sección especificando el componente y las partidas revisadas. Considerar si se tiene que enviar un anexo adicional en las instrucciones para poder obtener esta información.) (F)	Columna incluida por el equipo de auditoría. Resultados sustantivos (Dato obtenido de los papeles de trabajo correspondiente) (F)	Substantive**	D&I**	OE**	Other**	IPE**
						Cuentas por cobrar	Valuation and Allocati													161930136070000399489	[Bajo/Alto/Significativo] En la fecha de cierre del periodo (si las pruebas se realizaron en una fecha intermedia) - Ampliar o traspasar las pruebas realizadas en una fecha intermedia a la fecha de cierre de los estados financieros. Si los procedimientos se realizaron a una fecha intermedia, ampliar o traspasar las pruebas realizadas en una fecha intermedia a la fecha de cierre de los estados financieros. -- Analizar de nuevo su evaluación del riesgo para determinar si alguna información nueva afecta las conclusiones preliminares de la evaluación del riesgo alcanzadas durante la planeación (por ejemplo, se identificó un nuevo riesgo debido a una transacción significativa e inusual). -- Realizar procedimientos sustantivos, o procedimientos sustantivos combinados con las pruebas de los controles, para ampliar las conclusiones alcanzadas en una fecha intermedia a la fecha de cierre de los estados financieros, y realizar cualquier procedimiento adicional necesario para cubrir los cambios en la evaluación del riesgo. [Bajo/Alto] Probar la existencia, derechos y obligaciones, y la valuación y distribución de las cuentas por cobrar a clientes realizando procedimientos alternativos (es decir, pruebas de la cobranza posterior). -- Obtener y analizar la lista detallada de las cuentas por cobrar a clientes para eliminar las cantidades externas (por ejemplo, compensar y conciliar a cero), y realizar procedimientos de muestreo sobre la población identificada. -- Probar cada selección mediante la obtención y revisión de la evidencia de la cobranza posterior al cierre del periodo o evidencia de entrega. -- Si es aplicable, para cada selección, calcular de nuevo los saldos denominados en moneda extranjera aplicando tipos de cambio procedentes de una fuente independiente. -- Investigar a través de la indagación a la administración si se observa alguna diferencia. Corroborar las explicaciones recibidas con otra evidencia.		Yes	No	No	No	Yes	
23300 - AR-PR01C - Las c	AR-PR01C - Las cuentas por cobrar se registran por la cantidad No		Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Cuentas por cobrar	Valuation and Allocati													161930136070000399487	[Bajo/Alto] Probar la existencia, derechos y obligaciones, y la valuación y distribución de las cuentas por cobrar a clientes realizando procedimientos alternativos (es decir, pruebas de la cobranza posterior). -- Obtener y analizar la lista detallada de las cuentas por cobrar a clientes para eliminar las cantidades externas (por ejemplo, compensar y conciliar a cero), y realizar procedimientos de muestreo sobre la población identificada. -- Probar cada selección mediante la obtención y revisión de la evidencia de la cobranza posterior al cierre del periodo o evidencia de entrega. -- Si es aplicable, para cada selección, calcular de nuevo los saldos denominados en moneda extranjera aplicando tipos de cambio procedentes de una fuente independiente. -- Investigar a través de la indagación a la administración si se observa alguna diferencia. Corroborar las explicaciones recibidas con otra evidencia.		Yes	No	No	No	Yes	
23300 - AR-PR02 - Las cu	AR-PR02 - Las cuentas por cobrar están incompletas.	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Cuentas por cobrar	Completeness (B)													161930136070000399487	[Bajo/Alto] Probar la existencia, derechos y obligaciones, y la valuación y distribución de las cuentas por cobrar a clientes realizando procedimientos alternativos (es decir, pruebas de la cobranza posterior). -- Obtener y analizar la lista detallada de las cuentas por cobrar a clientes para eliminar las cantidades externas (por ejemplo, compensar y conciliar a cero), y realizar procedimientos de muestreo sobre la población identificada. -- Probar cada selección mediante la obtención y revisión de la evidencia de la cobranza posterior al cierre del periodo o evidencia de entrega. -- Si es aplicable, para cada selección, calcular de nuevo los saldos denominados en moneda extranjera aplicando tipos de cambio procedentes de una fuente independiente. -- Investigar a través de la indagación a la administración si se observa alguna diferencia. Corroborar las explicaciones recibidas con otra evidencia.		Yes	No	No	No	Yes	
23300 - AR-PR03 - La ent	AR-PR03 - La entidad no tiene derechos sobre las cuentas por c No		Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Cuentas por cobrar	Rights and Obligations													161930136070000399487	[Bajo/Alto] Probar la existencia, derechos y obligaciones, y la valuación y distribución de las cuentas por cobrar a clientes realizando procedimientos alternativos (es decir, pruebas de la cobranza posterior). -- Obtener y analizar la lista detallada de las cuentas por cobrar a clientes para eliminar las cantidades externas (por ejemplo, compensar y conciliar a cero), y realizar procedimientos de muestreo sobre la población identificada. -- Probar cada selección mediante la obtención y revisión de la evidencia de la cobranza posterior al cierre del periodo o evidencia de entrega. -- Si es aplicable, para cada selección, calcular de nuevo los saldos denominados en moneda extranjera aplicando tipos de cambio procedentes de una fuente independiente. -- Investigar a través de la indagación a la administración si se observa alguna diferencia. Corroborar las explicaciones recibidas con otra evidencia.		Yes	No	No	No	Yes	

Risk						ABCOTD / Business Process / Component / FSL / Other Audit Program / Other Phase	Assertion											IT Element	Procedure									
Title * (b)	Description (b)	Due to Fraud**	Classification (b)	Rely on Controls**	Extent of Substantive Response (d)	Name (b)	Name (b)	Name (b)	Description (b)	Automated**	Frequency	Risk Associated With Control***	Operating Effectiveness Last Tested	Operating Effectiveness Testing Strategy (See "Instructions" tab - "Individual Attribute Requirements 5.a)	IPE**	Design Conclusion (d)	Implementation Conclusion (d)	Operating Effectiveness Conclusion (d)	Name	ID *	Procedure Text * (C) / (F)	Columna incluida por el equipo de auditoría. Alcance o porcentaje de revisión (Dato obtenido de los papeles de trabajo correspondiente, se considerará el número de partidas revisadas. No indicar porcentajes. Para auditorías de Grupo, se solicitará a los componentes significativos el número de partidas revisadas y se indicará en esta sección especificando el componente y las partidas revisadas. Considerar si se tiene que enviar un anexo adicional en las instrucciones para poder obtener esta información.) (F)	Columna incluida por el equipo de auditoría. Resultados obtenidos de los procedimientos sustantivos (Dato obtenido de los papeles de trabajo correspondiente) (F)	Substantive**	D&I**	OE**	Other**	IPE**
																					1619301360700000401344	SPGEN002 Perform tests of details [L/H]: -- Identify and understand the relevant population. -- Obtain population detail. -- Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size. -- Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.		Yes	No	No	No	Yes
																					1619301360700000401346	SPGEN004 Perform rollforward procedures to extend interim conclusions to the balance sheet date [L/H]: -- Plan the nature and extent of substantive rollforward procedures (e.g., substantive analytical procedures and tests of details). -- Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies). -- Perform substantive rollforward procedures.		Yes	No	No	No	Yes
23500 - PRCOR002 - La e La entidad no tiene los derechos ni las obligaciones de Pagos An No			Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Pagos Anticipados	Rights and Obligations														1619301360700000401342	SPGEN001 Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H]: 1.Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs. 2.Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed. 3.Develop an expectation of recorded amounts. 4.Evaluate whether the expectation is sufficiently precise. 5.Determine the appropriate threshold. 6.Identify differences requiring further investigation. 7.Investigate differences and evaluate results.		Yes	No	No	No	No
																					1619301360700000401344	SPGEN002 Perform tests of details [L/H]: -- Identify and understand the relevant population. -- Obtain population detail. -- Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size. -- Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.		Yes	No	No	No	Yes
																					1619301360700000401346	SPGEN004 Perform rollforward procedures to extend interim conclusions to the balance sheet date [L/H]: -- Plan the nature and extent of substantive rollforward procedures (e.g., substantive analytical procedures and tests of details). -- Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies). -- Perform substantive rollforward procedures.		Yes	No	No	No	Yes
23500 - PRCOR003a - Pag Pagos Anticipados se registra por la cantidad incorrecta.		No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Pagos Anticipados	Valuation and Allocation (B)														1619301360700000401342	SPGEN001 Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H]: 1.Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs. 2.Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed. 3.Develop an expectation of recorded amounts. 4.Evaluate whether the expectation is sufficiently precise. 5.Determine the appropriate threshold. 6.Identify differences requiring further investigation. 7.Investigate differences and evaluate results.		Yes	No	No	No	No
																					1619301360700000401344	SPGEN002 Perform tests of details [L/H]: -- Identify and understand the relevant population. -- Obtain population detail. -- Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size. -- Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.		Yes	No	No	No	Yes
																					1619301360700000401346	SPGEN004 Perform rollforward procedures to extend interim conclusions to the balance sheet date [L/H]: -- Plan the nature and extent of substantive rollforward procedures (e.g., substantive analytical procedures and tests of details). -- Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies). -- Perform substantive rollforward procedures.		Yes	No	No	No	Yes
23500 - PRCOR004a - Pag Pagos Anticipados está incompleto.		No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Pagos Anticipados	Completeness (B)														1619301360700000401342	SPGEN001 Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H]: 1.Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs. 2.Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed. 3.Develop an expectation of recorded amounts. 4.Evaluate whether the expectation is sufficiently precise. 5.Determine the appropriate threshold. 6.Identify differences requiring further investigation. 7.Investigate differences and evaluate results.		Yes	No	No	No	No
																					1619301360700000401346	SPGEN004 Perform rollforward procedures to extend interim conclusions to the balance sheet date [L/H]: -- Plan the nature and extent of substantive rollforward procedures (e.g., substantive analytical procedures and tests of details). -- Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies). -- Perform substantive rollforward procedures.		Yes	No	No	No	Yes
23500 - PRCOR011 - Las r Las revelaciones relacionadas con Pagos Anticipados se omiten, No		No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Pagos Anticipados	Occurrence and Rights AP 01 - Prueba 3-way-match para las cuentas por pagar	AP 01 - Prueba 3-way-match para las cuentas por pagar: Los asientos de las cuentas por pagar y el inventario correspondiente, la PPE, los gastos de operación o los gastos de ventas, generales y administrativos se registran en el sistema al coincidir la orden de compra, los documentos de recepción y la orden de trabajo completa o la factura del proveedor. El sistema puede realizar automáticamente este proceso o se puede hacer de manera manual. Cualquier excepción en esta prueba se investiga y resuelve antes de registrar el asiento de diario.	No	More than Daily	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Not Tested				1619301360700000401372	SPGEN003 Perform financial statement tie-out [L/H]: -- Perform the financial statement tie-out, including tie-out of the amounts disclosed in the footnotes, to the underlying audit working papers.		Yes	No	No	No	Yes

Risk						ABCOTD / Business Process / Component / FSL / Other Audit Program / Other Phase	Assertion											IT Element	Procedure												
Title * (b)	Description (b)	Due to Fraud**	Classification (b)	Rely on Controls**	Extent of Substantive Response (d)	Name (b)	Name (b)	Name (b)	Description (b)	Automated**	Frequency	Risk Associated With Control***	Operating Effectiveness Last Tested		Design Conclusion (d)	Implementation Conclusion (d)	Operating Effectiveness Conclusion (d)	Name	ID *	Procedure Text * (C) / (F)	Columna incluida por el equipo de auditoría. Alcance o porcentaje de revisión (Dato obtenido de los papeles de trabajo correspondiente, se considerará el número de partidas revisadas. No indicar porcentajes. Para auditores de Grupo, se solicitará a los componentes significativos el número de partidas revisadas y se indicará en esta sección especificando el componente y las partidas revisadas. Considerar si se tiene que enviar un anexo adicional en las instrucciones para poder obtener esta información.) (F)	Columna incluida por el equipo de auditoría. Resultados obtenidos de los procedimientos sustantivos (Dato obtenido de los papeles de trabajo correspondiente) (F)	Substantive**	D&I**	OE**	Other**	IPE**				
23700 - PRCOR011 - Las revelaciones relacionadas con Inversión en acciones se omit	No	Lower	Yes	Lower Risk with Control Reliance	Inversión en acciones	Occurrence and Rights																									
23800 - PRCOR001a - Imp Impuestos diferidos no existe.	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Impuestos diferidos	Existence (B)													2230139014900003334342	SPGEN001 Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H]: -- Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and ROMMs. -- Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed. -- Develop an expectation of recorded amounts. -- Evaluate whether the expectation is sufficiently precise. -- Determine the appropriate threshold. -- Identify differences requiring further investigation. -- Investigate differences and evaluate results.		No	No	No	No	No	No				
23800 - PRCOR002 - La e La entidad no tiene los derechos ni las obligaciones de Impuest	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Impuestos diferidos	Rights and Obligations													2230139014900003334342	SPGEN001 Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H]: -- Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and ROMMs. -- Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed. -- Develop an expectation of recorded amounts. -- Evaluate whether the expectation is sufficiently precise. -- Determine the appropriate threshold. -- Identify differences requiring further investigation. -- Investigate differences and evaluate results.		No	No	No	No	No	No				
23800 - PRCOR003a - Imp Impuestos diferidos se registra por la cantidad incorrecta.	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Impuestos diferidos	Valuation and Allocati													2230139014900003334342	SPGEN001 Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H]: -- Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and ROMMs. -- Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed. -- Develop an expectation of recorded amounts. -- Evaluate whether the expectation is sufficiently precise. -- Determine the appropriate threshold. -- Identify differences requiring further investigation. -- Investigate differences and evaluate results.		No	No	No	No	No	No				
23800 - PRCOR004a - Imp Impuestos diferidos está incompleto.	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Impuestos diferidos	Completeness (B)													2230139014900003334342	SPGEN001 Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H]: -- Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and ROMMs. -- Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed. -- Develop an expectation of recorded amounts. -- Evaluate whether the expectation is sufficiently precise. -- Determine the appropriate threshold. -- Identify differences requiring further investigation. -- Investigate differences and evaluate results.		No	No	No	No	No	No				
23800 - PRCOR011 - Las revelaciones relacionadas con Impuestos diferidos se omiter	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Impuestos diferidos	Occurrence and Rights AP 01 - Prueba 3-way-match para las cuentas por pagar			No	More than Daily	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Not Tested		2230139014900003334370	SMBE006 Test financial statement disclosures over the estimate [L/H]. Note: The below procedure applies to disclosures over accounting estimates ONLY. Disregard if your balance does not contain an estimate. -- Request disclosure information, including underlying client schedules. -- (2a). Obtain an understanding of how management has developed their disclosures over the estimate and how they have addressed the nature, extent and sources of estimation uncertainty. Consider whether management appropriately described the amount as an estimate and explained the nature and limitations of the estimation process, including the variability of the reasonably possible measurement outcomes. (2b). Where management has not taken appropriate steps to understand or address estimation uncertainty, consider whether additional disclosures relating to the estimation uncertainty are required. -- Evaluate whether the disclosures are in line with the applicable accounting standards and reporting requirements, using relevant disclosure checklists or other available tools. -- Evaluate whether management has included disclosures, beyond those specifically required by the framework, that are necessary to achieve the fair presentation of the financial statements as a whole or whether the disclosures are those that are necessary for the financial statements not to be misleading.		No	No	No	No	No	No				
24100 - AP.PR01A - Las c AP.PR01A - Las cuentas por pagar no existen (pues la obligació	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Proveedores	Existence (B)	AP 01 - Prueba 3-way-match para las cuentas por pagar: Los asientos de las cuentas por pagar y el inventario correspondiente, la PPE, los gastos de operación o los gastos de ventas, generales y administrativos se registran en el sistema al concidir la orden de compra, los documentos de recepción y la orden de trabajo completa o la factura del proveedor. El sistema puede realizar automáticamente este proceso o se puede hacer de manera manual. Cualquier excepción en esta prueba se investiga y resuelve antes de registrar el asiento de diario.	AP 02 - Revisión de las órdenes de compra	No	As Needed	Higher	Not Tested	Testing Not Planned	Yes	Effective	Implemented	Not Tested														
24100 - AP.PR01B - Las c AP.PR01B - Las cuentas por pagar se registran en el periodo inc	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Proveedores	Existence (B), Comple	AP 01 - Prueba 3-way-match para las cuentas por pagar: Los asientos de las cuentas por pagar y el inventario correspondiente, la PPE, los gastos de operación o los gastos de ventas, generales y administrativos se registran en el sistema al concidir la orden de compra, los documentos de recepción y la orden de trabajo completa o la factura del proveedor. El sistema puede realizar automáticamente este proceso o se puede hacer de manera manual. Cualquier excepción en esta prueba se investiga y resuelve antes de registrar el asiento de diario.	AP 02 - Revisión de las órdenes de compra	No	As Needed	Higher	Not Tested	Testing Not Planned	Yes	Effective	Implemented	Not Tested														
24100 - AP.PR01C - Las c AP.PR01C - Las cuentas por pagar se registran por la cantidad i	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Proveedores	Valuation and Allocati AP 02 - Revisión de las órdenes de compra	AP 01 - Prueba 3-way-match para las cuentas por pagar: Los asientos de las cuentas por pagar y el inventario correspondiente, la PPE, los gastos de operación o los gastos de ventas, generales y administrativos se registran en el sistema al concidir la orden de compra, los documentos de recepción y la orden de trabajo completa o la factura del proveedor. El sistema puede realizar automáticamente este proceso o se puede hacer de manera manual. Cualquier excepción en esta prueba se investiga y resuelve antes de registrar el asiento de diario.	AP 02 - Revisión de las órdenes de compra	No	As Needed	Higher	Not Tested	Testing Not Planned	Yes	Effective	Implemented	Not Tested		2230139014900001330345	[Bajo/Alto] Al cierre del año - Probar la existencia, derechos y obligaciones, integridad, y la valuación y distribución de las cuentas por pagar a proveedores realizando una búsqueda de pasivos no registrados. Pruebas de los desembolsos posteriores: -- Calcular el ciclo promedio de las cuentas por pagar a proveedores de la entidad, determinar la población de los desembolsos posteriores y realizar procedimientos de muestreo. -- Obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada documentando los detalles del proveedor, la fecha de la factura y el período al que pertenece la factura. -- Determinar si cada selección ha sido incluida o excluida correctamente del auxillar de las cuentas por pagar a proveedores, los pasivos acumulados o la lista de los bienes recibidos no facturados con base en los tiempos de los bienes / servicios recibidos. -- Investigar cualquier inclusión y/o exclusión incorrecta		Yes	No	No	No	No	No				

Risk						ABCOTD / Business Process / Component / FSL / Other Audit Program / Other Phase	Assertion											IT Element	Procedure									
Title * (b)	Description (b)	Due to Fraud**	Classification (b)	Rely on Controls**	Extent of Substantive Response (d)	Name (b)	Name (b)	Name (b)	Description (b)	Automated**	Frequency	Risk Associated With Control***	Operating Effectiveness Last Tested	Design Conclusion (d)	Implementation Conclusion (d)	Operating Effectiveness Conclusion (d)	Name	ID *	Procedure Text * (C) / (F)	Columna incluida por el equipo de auditoría. Alcance o porcentaje de revisión (Data obtenido de los papeles de trabajo correspondiente, se considerará el número de partidas revisadas. No indicar porcentajes. Para auditores de Grupo, se solicitará a los componentes significativos el número de partidas revisadas y se indicará en esta sección especificando el componente y las partidas revisadas. Considerar si se tiene que enviar un anexo adicional en las instrucciones para poder obtener esta información.) (F)	Columna incluida por el equipo de auditoría. Resultados obtenidos de los procedimientos sustantivos (Data obtenido de los papeles de trabajo correspondiente) (F)	Substantive**	D&I*/**	OE*/**	Other*/**	IPE**		
						Valuation and Allocati	CFS0001 - Revisión de la presentación de los estados financieros y sus revelaciones	CFS0001 - Revisión de la presentación de los estados financieros y sus revelaciones: La administración realiza una revisión independiente de los estados financieros utilizando una lista de verificación de la presentación de los estados financieros y sus revelaciones para determinar que (1) los estados financieros se presentan razonablemente de acuerdo con el marco de información financiera aplicable, (2) los estados financieros conciden con la información de soporte subyacente, y (3) las revelaciones (incluyendo las políticas contables críticas) están completas y son exactas.	No	Monthly	Not Higher	2021	Testing Not Planned	Yes	Effective	Implemented	Effective											
24100 - AP.PR04 - Los est	AP.PR04 - Los estados financieros no incluyen las revelaciones r	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Proveedores	Occurrence and Rights	CFS0001 - Revisión de la presentación de los estados financieros y sus revelaciones: La administración realiza una revisión independiente de los estados financieros utilizando una lista de verificación de la presentación de los estados financieros y sus revelaciones para determinar que (1) los estados financieros se presentan razonablemente de acuerdo con el marco de información financiera aplicable, (2) los estados financieros conciden con la información de soporte subyacente, y (3) las revelaciones (incluyendo las políticas contables críticas) están completas y son exactas.	No	Monthly	Not Higher	2021	Testing Not Planned	Yes	Effective	Implemented	Effective		2230139014900001330373	Al cierre del período - Realiza el amarre del estado financiero para abordar la presentación de las cantidades reveladas en los estados financieros y en las notas a pie de página.		Yes	No	No	No	No	No	
24100 - AP.PR05 - Las cu	AP.PR05 - Las cuentas por pagar (y saldos deudores compensa	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Proveedores	Occurrence and Rights	Deuda 01 - Revisión y autorización de la deuda nueva / enmendada	No	As Needed	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective			-- Realiza el amarre del estado financiero con los papeles de trabajo subyacentes de la auditoría para abordar la presentación de las cantidades reveladas en los estados financieros y en las notas a pie de página.								
24400 - PRDBT001 - La d	La deuda se registra por la cantidad incorrecta.	No	Lower	Yes	Lower Risk with Control Reliance	Préstamos Bancarios	Existence (B),	Valuatic Deuda 02 - Revisión de la conexión de la deuda	No	Monthly	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective		1615126392600001776423	Perform a reconciliation of the debt rolforward schedule (L/H)	Yes	No	No	No	No	Yes		
								Períodicamente, el sistema realiza, o se hace de manera manual, una conexión de la deuda utilizando la información generada por la computadora. Los saldos iniciales y finales se concilian con el mayor general, y el total de todas las actividades durante el año se concilia con la actividad de los auxiliares correspondiente (por ejemplo, principales altas o reembolsos, amortización de los descuentos o primas, etc.). Cualquier diferencia se investiga y se soluciona oportunamente. Una vez que se solucionan todas las diferencias, la cédula de conexión de la deuda es aprobada.	No	As Needed	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective		1615126392600001776425	DW 1 - Perform test of details on the balance detail at period-end using confirmations (L/H)	Yes	No	No	No	No	Yes		
								Deuda 01 - Revisión y autorización de la deuda nueva / enmendada	No	As Needed	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective			(1) Identify and understand the population of debt.								
								La administración revisa y aprueba los nuevos acuerdos de deuda, las modificaciones a los acuerdos de deuda existentes, o los préstamos de las facilidades de crédito existentes, y el asiento de diario relacionado, incluyendo el análisis de soporte y cualquier costo, descuento o prima por emisión de deuda antes de registrar el asiento.	No	Monthly	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective			(2) Obtain the debt balance population at period end and reconcile to the debt rolforward schedule.								
24400 - PRDBT002 - La d	La deuda no existe y/o la entidad no tiene los derechos u obliga	No	Lower	Yes	Lower Risk with Control Reliance	Préstamos Bancarios	Existence (B), Rights	Deuda 02 - Revisión de la conexión de la deuda	No	Monthly	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective			(3) Prepare and send confirmations to lenders using Iconfirm (if available) for each selected debt agreement to confirm the debt balance outstanding as of period-end, maturity date, and interest rate.								
								La administración revisa y aprueba los nuevos acuerdos de deuda, las modificaciones a los acuerdos de deuda existentes, o los préstamos de las facilidades de crédito existentes, y el asiento de diario relacionado, incluyendo el análisis de soporte y cualquier costo, descuento o prima por emisión de deuda antes de registrar el asiento.	No	As Needed	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective			(4) Compare replies to requests and agree the attributes of the loan selected to the loan confirmed (e.g., debt balance outstanding as of period-end, maturity, interest rate, and any existing collateral).								
								Deuda 01 - Revisión y autorización de la deuda nueva / enmendada	No	As Needed	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective			(5) Prepare or have the entity prepare reconciliations of exceptions. Trace reconciling items to the supporting documents.								
24400 - PRDBT003 - La d	La deuda está incompleta.	No	Lower	Yes	Lower Risk with Control Reliance	Préstamos Bancarios	Completeness (B)	Deuda 02 - Revisión de la conexión de la deuda	No	Monthly	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective		1615126392600001776423	Perform a reconciliation of the debt rolforward schedule (L/H)	Yes	No	No	No	No	Yes		
								Períodicamente, el sistema realiza, o se hace de manera manual, una conexión de la deuda utilizando la información generada por la computadora. Los saldos iniciales y finales se concilian con el mayor general, y el total de todas las actividades durante el año se concilia con la actividad de los auxiliares correspondiente (por ejemplo, principales altas o reembolsos, amortización de los descuentos o primas, etc.). Cualquier diferencia se investiga y se soluciona oportunamente. Una vez que se solucionan todas las diferencias, la cédula de conexión de la deuda es aprobada.	No	Monthly	Not Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective		1615126392600001776425	DW 1 - Perform test of details on the balance detail at period-end using confirmations (L/H)	Yes	No	No	No	No	Yes		
								Efectivo 01 - Conciliación de los estados de cuenta bancarios	No	Monthly	Not Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective			(1) Identify and understand the population of debt.								
								Períodicamente, el sistema realiza, o se hace de manera manual, una conexión de la deuda utilizando la información generada por la computadora. Los saldos iniciales y finales se concilian con el mayor general, y el total de todas las actividades durante el año se concilia con la actividad de los auxiliares correspondiente (por ejemplo, principales altas o reembolsos, amortización de los descuentos o primas, etc.). Cualquier diferencia se investiga y se soluciona oportunamente.	No	As Needed	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective			(2) Obtain the debt balance population at period end and reconcile to the debt rolforward schedule.								
								La administración revisa y aprueba los nuevos acuerdos de deuda, las modificaciones a los acuerdos de deuda existentes, o los préstamos de las facilidades de crédito existentes, y el asiento de diario relacionado, incluyendo el análisis de soporte y cualquier costo, descuento o prima por emisión de deuda antes de registrar el asiento.	No	As Needed	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective			(3) Prepare and send confirmations to lenders using Iconfirm (if available) for each selected debt agreement to confirm the debt balance outstanding as of period-end, maturity date, and interest rate.								
24400 - PRDBT006 - Los	Los acuerdos de deuda nuevos / enmendados (1) no existen, (2) No	No	Lower	Yes	Lower Risk with Control Reliance	Préstamos Bancarios	Existence (B), Rights	Deuda 02 - Revisión de la conexión de la deuda	No	Monthly	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective		1615126392600001776423	Perform a reconciliation of the debt rolforward schedule (L/H)	Yes	No	No	No	No	Yes		
								Períodicamente, el sistema realiza, o se hace de manera manual, una conexión de la deuda utilizando la información generada por la computadora. Los saldos iniciales y finales se concilian con el mayor general, y el total de todas las actividades durante el año se concilia con la actividad de los auxiliares correspondiente (por ejemplo, principales altas o reembolsos, amortización de los descuentos o primas, etc.). Cualquier diferencia se investiga y se soluciona oportunamente. Una vez que se solucionan todas las diferencias, la cédula de conexión de la deuda es aprobada.	No	Monthly	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective			(4) Investigate differences and evaluate the test results.								

Risk						ABCOTD / Business Process / Component / FSL / Other Audit Program / Other Phase	Assertion											IT Element	Procedure								
Title * (b)	Description (b)	Due to Fraud**	Classification (b)	Rely on Controls**	Extent of Substantive Response (d)	Name (b)	Name (b)	Name (b)	Description (b)	Automated**	Frequency	Risk Associated With Control***	Operating Effectiveness Last Tested	Description (b)	Design Conclusion (d)	Implementation Conclusion (d)	Operating Effectiveness Conclusion (d)	Name	ID *	Procedure Text * (C) / (F)	Columna incluida por el equipo de auditoría. Alcance o porcentaje de revisión (Dato obtenido de los papeles de trabajo correspondiente, se considerará el número de partidas revisadas. No indicar porcentajes. Para auditorías de Grupo, se solicitará a los componentes significativos el número de partidas revisadas y se indicará en esta sección especificando el componente y las partidas revisadas. Considerar si se tiene que enviar un anexo adicional en las instrucciones para poder obtener esta información.) (F)	Columna incluida por el equipo de auditoría. Resultados obtenidos de los procedimientos sustantivos (Dato obtenido de los papeles de trabajo correspondiente) (F)	Substantive**	D&I**	OE**	Other**	IPE**
26100 - HOS-RES.PR05-R	Los ingresos no se clasifican apropiadamente.	No	Lower	Yes	Lower Risk with Control Reliance	Ingresos por operación hotelera	Classification (T)	REV 35 - Revisión y aprobación del mapeo de las cuentas		No	As Needed	Higher	2020	Test in the Current Period	No	Effective	Implemented	Not Tested		161930136070000	[Bajo/Alto] Probar la ocurrencia, integridad exactitud y corte de los ingresos usando revisiones a detalle para seleccionar con base en un muestreo monetario el número de partidas a revisar, y posteriormente realizar una selección para revisar lo apropiado del tipo de ingreso que se seleccione con el fin de revisar la documentación soporte. Para probar el diseño del control realizamos el siguiente procedimiento: Paso 1: Mediante la herramienta de Excel Analytics realizar la selección de días del periodo 1° de enero al 31 de julio (Auditoría Previa) y posteriormente al 31 de diciembre de 2022 (Auditoría Final). Paso 2: Se solicitó a la entidad el reporte "Today Chin (Húespedes en casa) el cual validamos considerando con el ingreso del día seleccionado, adicional a eso la población de cada día solo corresponde a operaciones de renta de cuartos, y otros conceptos no existe temporalidad, patrones diferentes en cada concepto y el tipo de ingreso es consistente en cada día, sin afectar el volumen Además reconciliamos el detalle de la venta de cada día con el detalle por tipo de ingreso sin excepciones. Paso 3 : Posteriormente a juicio profesional determinamos una partida aleatoria, para solicitar a la compañía evidencia soporte	Yes	No	No	No	No	
26100 - HOS-RES.PR07-R	Las revelaciones se omiten, están incompletas o son inexactas, No	Lower	Yes	Lower Risk with Control Reliance	Ingresos por operación hotelera	Occurrence and Rights	FS 01 - Revisión de la presentación de los estados financieros y sus revelaciones	Cada tipo de ingresos en el sistema de administración de propiedades (F290) tiene un código mismo que es vinculado con el mayor general (Respald). Los datos del sistema de administración de propiedades automáticamente se transfieren a la cuenta correspondiente de acuerdo con su mapeo. La administración revisa y aprueba el mapeo de las cuentas cuando el sistema de administración de propiedades es programado inicialmente (o cuando se realizan cambios). Se demostró que el mapeo independiente de los estados financieros financieros utilizando una lista de verificación de la presentación de los estados financieros y sus revelaciones para determinar que (1) los estados financieros se presentan razonablemente de acuerdo con las normas contables aplicables, (2) los estados financieros coinciden con la información de soporte subyacente, y (3) las revelaciones (incluyendo las políticas contables críticas) están completas y son exactas.	No	Annual	Higher	2020	Test in the Current Period	No	Effective	Implemented	Effective		1619301360700001983491	[Bajo/Alto] Probar las revelaciones de los ingresos para confirmar que han sido revelados de acuerdo con el marco de información financiera aplicable. Solicitar información de las revelaciones y evaluar si las revelaciones están en línea con el marco de información financiera aplicable y los requerimientos para reportar la información financiera, utilizando listas de verificación de las revelaciones relevantes u otras herramientas disponibles, incluyendo, según sea aplicable: -- Disgregación de los ingresos. -- Políticas contables de ingresos. -- Información sobre los saldos del contrato. -- Información sobre las obligaciones de desempeño. -- Descripción de los juicios significativos, precio de la transacción, métodos de distribución y supuestos. -- Soluciones prácticas. -- Costos del contrato. -- Concentración del riesgo.	No	No	No	No	No		
26100 - HOS-RES.PR08-R	La disgregación de la revelación de los ingresos se omite, está i	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Ingresos por operación hotelera	Occurrence and Rights	REV 01 - Los memos y políticas contables técnicas son revisadas y aprobadas	La administración realiza una revisión independiente de los estados financieros utilizando una lista de verificación de la presentación de los estados financieros y sus revelaciones para determinar que (1) los estados financieros se presentan razonablemente de acuerdo con las normas contables aplicables, (2) los estados financieros coinciden con la información de soporte subyacente, y (3) las revelaciones (incluyendo las políticas contables críticas) están completas y son exactas.	No	Annual	Higher	2020	Test in the Current Period	No	Effective	Implemented	Effective		1619301360700001983493	[Bajo/Alto] Realizar el amarre de los estados financieros para contable la presentación de las cantidades reveladas en los estados financieros y notas al pie de página. Realizar el amarre de los estados financieros con los papeles de trabajo de auditoría subyacentes para cubrir la presentación de las cantidades reveladas en los estados financieros	Yes	No	No	No	Yes	
26100 - HOS-RES.PR09-R	La entidad no contabiliza sus contratos de ingresos de acuerdo	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Ingresos por operación hotelera	Occurrence (T), Comp		Periódicamente, el controlador, o la administración con los conocimientos apropiados de los flujos de ingresos de la entidad y el marco contable y los principios apropiados para el reconocimiento de ingresos, revisa las políticas contables y la documentación soporte de la entidad, según sea aplicable, de todos los flujos de ingresos significativos para determinar si las políticas contables están de acuerdo con los requerimientos del reconocimiento de ingresos.										1619301360700001983506	[Bajo/Alto] Probar que la administración reconoce los ingresos de acuerdo con el marco de información financiera aplicable. -- Obtener las políticas contables de la administración específicas para el reconocimiento de ingresos y evaluar si la política de la entidad está de acuerdo con el marco de información financiera aplicable. -- Realizar procedimientos de auditoría para probar los supuestos y/o juicios de la administración utilizados para determinar las políticas de reconocimiento de ingresos apropiadas. -- Investigar mediante la indagación a la administración si se observó cualquier diferencia. Corroborar las explicaciones recibidas	Yes	No	No	No	Yes		
26100.04 - HOS-RES.DR0	Las transacciones de ingresos con partes relacionadas no han si	No	Lower	No	Lower Risk without Control Reliance	Ingresos por Administración	Occurrence and Rights	727- REV 33.1-Existe un proceso de autorización de contratos antes de dar de alta en el sistema de Facturación City Express	franchicia, administrado), la Entidad "Operadora de Hoteles City Express" prepara un contrato de prestación de servicios por administración de hoteles, el cual se firma antes de iniciar relación comercial. Dentro de los porcentajes establecidos se encuentran: Honorarios por Administración, regalías, reservaciones, imagen y productos. Dichos porcentajes se encuentran establecidos dentro del contrato, ejemplo: en el caso de Honorarios por servicios, se establece el un % de los Ingresos Brutos totales acumulados por el periodo de pago más IVA, los cuales serán cubiertos de forma mensual, en el caso de los honorarios por incentivos serán equivalentes a multiplicar la Utilidad Bruta de Operación (GOP) por un factor %.	No	Monthly	Higher	2021	Test in the Current Period	Yes	Effective	Implemented	Effective		2230139014900002462436	Obtener el detalle de la entidad del saldo de ingresos- gastos por intercompañía y conciliar con el mayor general. Probar la exactitud matemática de los cálculos.	Yes	No	No	No	No	
26100.04 - HOS-RES.PR01	Los ingresos registrados no representan transacciones reales q	No	Lower	Yes	Lower Risk with Control Reliance	Ingresos por Administración	Occurrence (T)	727 Rev 33.2 Revisión del cálculo mensual de ingresos por administración terceros	Revisión del cálculo mensual de ingresos por administración terceros franchicia, administrado), la Entidad "Operadora de Hoteles City Express" prepara un contrato de prestación de servicios por administración de hoteles, el cual se firma antes de iniciar relación comercial. Dentro de los porcentajes establecidos se encuentran: Honorarios por Administración, regalías, reservaciones, imagen y productos. Dichos porcentajes se encuentran establecidos dentro del contrato, ejemplo: en el caso de Honorarios por servicios, se establece el un % de los Ingresos Brutos totales acumulados por el periodo de pago más IVA, los cuales serán cubiertos de forma mensual, en el caso de los honorarios por incentivos serán equivalentes a multiplicar la Utilidad Bruta de Operación (GOP) por un factor %.	No	Monthly	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective		80256178	Obtener el total de las pólizas registradas en contabilidad por el periodo del 01 de enero y hasta el 31 de diciembre. De las pólizas obtenidas, se realizará la conciliación correspondiente con la balanza de comprobación. Una vez conciliadas las pólizas, se llevará a cabo la identificación de pólizas que afecten ingresos por administración de terceros y que su registro haya sido de manera "manual". De acuerdo con el entendimiento del proceso, el registro de estos ingresos es automático. Por ello, todo aquello que proceda de manera manual podría tener un riesgo de fraude o error. Ver 12211 de	Yes	No	No	No	Yes	
26100.04 - HOS-RES.PR02	Los ingresos están incompletos.	No	Lower	Yes	Lower Risk with Control Reliance	Ingresos por Administración	Completeness (T)	727 Rev 33.2 Revisión del cálculo mensual de ingresos por administración terceros	Revisión del cálculo mensual de ingresos por administración terceros franchicia, administrado), la Entidad "Operadora de Hoteles City Express" prepara un contrato de prestación de servicios por administración de hoteles, el cual se firma antes de iniciar relación comercial. Dentro de los porcentajes establecidos se encuentran: Honorarios por Administración, regalías, reservaciones, imagen y productos. Dichos porcentajes se encuentran establecidos dentro del contrato, ejemplo: en el caso de Honorarios por servicios, se establece el un % de los Ingresos Brutos totales acumulados por el periodo de pago más IVA, los cuales serán cubiertos de forma mensual, en el caso de los honorarios por incentivos serán equivalentes a multiplicar la Utilidad Bruta de Operación (GOP) por un factor %.	No	Monthly	Higher	2021	Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only)	Yes	Effective	Implemented	Effective		2230139014900002462436	Realizar los procedimientos siguientes: Obtener el detalle de la entidad del saldo de ingresos- gastos por intercompañía y conciliar con el mayor general. Probar la exactitud matemática de los cálculos.	Yes	No	No	No	No	
26100.04 - HOS-RES.PR03	Los ingresos están incompletos.	No	Lower	Yes	Lower Risk with Control Reliance	Ingresos por Administración	Completeness (T)	727- REV 33.1-Existe un proceso de autorización de contratos antes de dar de alta en el sistema de Facturación City Express	Cada que se apertura un nuevo hotel (propio, arrendado, conversión, franchicia, administrado), la Entidad "Operadora de Hoteles City Express" prepara un contrato de prestación de servicios por administración de hoteles, el cual se firma antes de iniciar relación comercial. Dentro de los porcentajes establecidos se encuentran: Honorarios por Administración, regalías, reservaciones, imagen y productos. Dichos porcentajes se encuentran establecidos dentro del contrato, ejemplo: en el caso de Honorarios por servicios, se establece el un % de los Ingresos Brutos totales acumulados por el periodo de pago más IVA, los cuales serán cubiertos de forma mensual, en el caso de los honorarios por incentivos serán equivalentes a multiplicar la Utilidad Bruta de Operación (GOP) por un factor %.	No	Monthly	Higher	2021	Test in the Current Period	Yes	Effective	Implemented	Effective		2230139014900002462438	Probar la ocurrencia, integridad, exactitud, corte y clasificación de los ingresos realizando procedimientos analíticos sustantivos estadísticos -- Disgregar la población en los niveles apropiados (por ejemplo, comisiones, marca, regalías, etc.). -- Realizar el procedimiento analítico a partir de los ingresos registrados por Operación hotelera multiplicándolos por el %promedio de conceptos que se cobran por la administración de terceros. -- Determinar un límite para cada uno de los conceptos por administración a terceros. -- Si dan conceptos a investigar, se indagará con la administración.	Yes	No	No	No	Yes	

Anexo III

A continuación, listamos la conclusión sobre la evaluación y congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que fueron objeto de la revisión.

Rubro o concepto	Descripción de la IPE
Efectivo	Conciliaciones bancarias y estados de cuenta bancarios. 📄
Cuentas por cobrar	Integración de las cuentas por cobrar por entidad y detallado por folio de facturación y antigüedad de saldos.
Activos y pasivos por arrendamiento	Integración y amarre de arrendamientos incluye arrendamientos nuevos y bajas del ejercicio.
Propiedades, Mobiliario, Equipo y Mejoras a Propiedades Arrendadas	Amarre de módulo de activo fijo vs contabilidad (Cédulas de movimientos de activo fijo por entidad) Determinación de indicios de deterioro
Instrumentos financieros	Valuación de instrumentos financieros.
Cuentas por pagar	Integración de desembolsos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio
Préstamos bancarios	Integración de préstamos bancarios a nivel entidad y determinación de interés efectivo. Determinación del valor razonable. Papel de trabajo con el control y supervisión de las obligaciones de hacer y no hacer estipuladas en los contratos de deuda.
Impuestos por pagar	Determinación de pagos provisionales de ISR y definitivos de IVA, así como determinación de ISR anual.
Ingresos diferidos	Integración de puntos redimidos, vencidos, acreditados durante todo el ejercicio.
Beneficios a los empleados	Bases actuariales compartidas con especialistas de la entidad (Cálculo actuarial)
Impuestos a la utilidad	Papeles de trabajo del cierre fiscal de

	<p>la Entidad y subsidiarias (CCF)</p> <p>Revisión del papel de trabajo del cálculo de impuestos diferidos (conciliación de tasa efectiva, pérdidas fiscales y proyección financieras para soportar el activo financiero por pérdidas fiscales).</p>
Capital contable	<p>Actas de asamblea realizadas durante el ejercicio y conciliación de movimientos con el soporte documental (aumentos, reducciones de capital y pago de dividendos)</p> <p>Determinación del efecto por conversión, estados financieros, movimientos de capital de entidades extranjeras</p>
Ingresos por actividad hotelera	<p>Auditorías nocturnas realizadas durante días y hoteles específicos.</p> <p>Integración mensual de ingresos y costos de operación hotelera.</p>
Ingresos por administración	Reporte de facturación a nivel cliente.
Costos y gastos	Integraciones de saldos de cuenta.
Resultado Integral de Financiamiento	Papel de trabajo de activos y pasivos monetarios.

Toda la información anterior contenida en los sistemas o aplicativos fue congruente con los registros contables.

Ciudad de México, a 27 de abril de 2023

DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

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

Armando J. García Segovia

Ciudad de México, a 27 de abril de 2023

DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

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

Ricardo Maldonado Sosa

Ciudad de México, a 27 de abril de 2023

DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

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

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

Eduardo Raúl Azcárraga Pérez

Ciudad de México, a 27 de abril de 2023

DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

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

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

Francisco Andragnes

Ciudad de México, a 27 de abril de 2023

DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

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

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

José Antonio Contreras Leyva

Ciudad de México, a 27 de abril de 2023

DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

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

Thomas Mc Donald

Ciudad de México, a 27 de abril de 2023

DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

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

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

Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena

Ciudad de México, a 27 de abril de 2023

DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

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

Luis Alberto Chapa González

Ciudad de México, a 27 de abril de 2023

DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

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

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

Alejandra Smith

Ciudad de México, a 27 de abril de 2023

DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

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

Mario Gamboa Cavazos

Biografías de los miembros del Consejo de Administración

LUIS EDUARDO BARRIOS SÁNCHEZ (Presidente)

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

ARMANDO J. GARCÍA SEGOVIA

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

RICARDO MALDONADO SOSA

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

LUIS ALBERTO CHAPA GONZALEZ

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

EDUARDO RAÚL AZACARRAGA PÉREZ

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

FRANCISCO ANDRAGNES

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

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

JOSÉ ANTONIO CONTRERAS LEYVA

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

JAIME ENRIQUE ESPINOSA DE LOS MONTEROS CADENA

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

ALEJANDRA SMITH

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

THOMAS MCDONALD

Thomas McDonald es Socio Administrador y Co-Fundador de Jaguar Growth Partners. Con oficina matriz en Nueva York y con una oficina en Sao Paulo, Jaguar es una firma privada de administración de inversiones especializada en capital privado inmobiliario en mercados en crecimiento globalmente. Fundada en 2013 con Gary Garrabrant, Jaguar invierte en y desarrolla plataformas de operación relacionadas con inmuebles y compañías preparadas para crecer en economías emergentes. La Firma invierte a través de fondos administrados, incluyendo Jaguar Real Estate Partners, enfocada exclusivamente en Latinoamérica. El señor McDonald es actualmente un Director de Aliance Shopping Centers (BZ: ALSC3) y Latam Logistics Properties y anteriormente era un Director de Gafisa (NSE: GFA), BR Malls (BZ: BRML3), Tenda (BZ: TNDA3), Parque Arauco (SNSE: PARAUCO), Homex, Hotelera AmericaLatina NH, Crédito Inmobiliario, AGV Logistics, Bracor y Brazilian Finance and Real Estate. De 1999 a 2012, el señor McDonald fungió como Director de Estrategia de Equity International. Tuvo un papel protagónico en desarrollar su estilo de inversión de colaboración, orientado al socio, en el establecimiento, construcción y optimización de relación, así como la coordinación de inversiones y actividades de administración de portafolio. De 1997 a 1999, el señor McDonald fue Vicepresidente Ejecutivo de Anixter International (NYSE: AXE) responsable de ventas a nivel global. De 1993 a 1997, el señor McDonald residió en Argentina y fue responsable de establecer el negocio operativo de Anixter en Brasil, Argentina, Chile, Venezuela y Colombia.

MARIO GAMBOA CAVAZOS

Mario es el fundador y CEO de Intelimétrica, una empresa de servicios y desarrollo de productos que aprovecha la inteligencia artificial y la ingeniería de software para ayudar a las empresas a transformarse digitalmente y construir ventajas competitivas analíticas. Mario comenzó su carrera en Wall Street, donde diseñó algoritmos de negociación financiera y sistemas de aprendizaje automático para fondos de inversión como AOR Capital Management y State Street Bank. Mario es Licenciado en Economía por el ITESM (Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey), y tiene una maestría y doctorado en Economía Financiera por la Universidad de Harvard.

Informe de operaciones que representan más del 20% (veinte por ciento) o más de los activos consolidados de la Sociedad para la de Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de Hoteles City Express (la “Sociedad”) de fecha 27 de abril de 2023.

Con base en las resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de febrero de 2018 en la cual se otorgó autorización a la Sociedad a efecto de que ciertas subsidiarias de la misma transfirieran sus derechos sobre sus propiedades, directamente o a través de fideicomisos de inversión, a un fideicomiso de inversión y bienes raíces emisor de CBFIs (la “Fibra Hotelera”), es interés de la Sociedad someter a ratificación nuevamente a esta Asamblea de Accionistas dicha autorización con el objetivo de que la Sociedad cuente con flexibilidad suficiente para poder ejecutar la transacción relacionada a sus activos y al lanzamiento de Fibra STAY durante los próximos doce meses.

Para mayor información sobre la transacción relacionada a Fibra STAY favor de consultar las siguientes fuentes:

- a) Folleto Informativo de Reestructuración Societaria de la Sociedad:
https://imagenescityexpress.scdn6.secure.raxcdn.com/sites/default/files/2018-02/Folleto%20Informativo%20Reestructura%20Societaria%20HCITY_0.pdf
- b) Presentación Corporativa de FSTAY:
https://imagenescityexpress.scdn6.secure.raxcdn.com/sites/default/files/2022-02/Presentacion_Coporativa_4T2021_0.pdf
- c) Prospecto de Colocación FSTAY:
<https://imagenescityexpress.scdn6.secure.raxcdn.com/sites/default/files/2018-04/Prospecto%20de%20Colocaci%C3%B3n%20FSTAY%20.pdf>

Para información adicional favor de contactar a las siguientes personas:

Héctor Vázquez Montoya

Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas
+52 55 5249 8050 ext 1801 | hvazquez@hotelescity.com

Teodoro Martín Gutiérrez

Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas
+52 55 5249 8050 ext. 1818 | tmartin@hotelescity.com

INFORME A QUE SE HACE REFERENCIA LA FRACCIÓN (III) DEL ARTÍCULO 60 DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES

POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LLEVAR A CABO LA RECOMPRA DE ACCIONES

Para la operación del plan de recompra, las personas autorizadas para su manejo deberán sujetarse a lo establecido en el artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables, así como las directrices siguientes:

1. La adquisición tendrá que ser realizada: (i) a través de una bolsa de valores, (ii) a precio de mercado, (iii) con cargo a su capital contable, manteniéndolas en tenencia propia sin reducir el capital social o con cargo al capital social y se mantendrán en tesorería, y (iv) sobre acciones liberadas.
2. El monto máximo que podrá ser utilizado para la adquisición de acciones propias será el saldo total de las utilidades netas de la Sociedad que corresponda a cada uno de los ejercicios.
3. Solo podrá realizarse la recompra si la Sociedad se encuentra al corriente en el pago de (i) sus obligaciones derivadas de los instrumentos de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores, y (ii) los dividendos acumulativos que en su caso hayan sido establecidos a favor de accionistas preferentes.
4. Adquisición de acciones nunca podrá exceder el 25% del total del capital social pagado que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores considere como colocado entre el gran público inversionista.
5. Las acciones propiedad de la Sociedad no podrán ser representadas o votadas en asamblea, ni ejercitarse derechos económicos o sociales con respecto a las mismas.
6. Si se van a adquirir acciones que representen más del 1% de las acciones en circulación, se deberá dar aviso al mercado por lo menos 10 minutos antes de la presentación de la postura correspondiente.
7. Se podrán instruir únicamente órdenes con vigencia diaria.
8. Únicamente se podrá hacer mediante oferta pública si, dentro de un lapso de 20 (veinte) días hábiles, se pretenda adquirir en una o varias operaciones un monto igual o superior al 3% (tres por ciento) de las acciones en circulación.
9. No se podrán presentar posturas durante los primeros y últimos 30 minutos de una sesión bursátil o fuera del horario de dicha sesión.
10. No se podrán realizar operaciones de compra y venta de sus valores (i) desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus acciones y hasta el periodo en que dicha oferta haya concluido, y (ii) cuando existan eventos relevantes que no hayan sido dados a conocer al público inversionista.