



Annex "A"

Attendance list

It will be determined on Wednesday, April 21, 2021

Annex “B”

Publications of the call in the Electronic System of Publications of Commercial Companies established by the Ministry of Economy and in the Reforma Newspaper

“Periódico Reforma”



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

El Consejo de Administración de Hoteles City Express S.A.B. de C.V. en cumplimiento con lo dispuesto por las Cláusulas Trigésima Segunda, Trigésima Tercera y Trigésima Octava de los Estatutos Sociales y de conformidad con lo establecido en los artículos 28 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores, en concordancia con los artículos 180, 181 y demás aplicables de la Ley General de Sociedades Mercantiles, convoca a los accionistas de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad”), a la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas a celebrarse el próximo miércoles 21 de abril de 2021, a las 12:00 horas (la “Asamblea”) en el salón número uno del Hotel City Express Santa Fe, ubicado en Av. Juan Salvador Agraz 69, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05348, conforme al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1. Presentación y, en su caso, aprobación de los informes a que se refiere el artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores, y ratificación de lo actuado por el Consejo de Administración, Comité, Director General y funcionarios de la Sociedad.
2. Instrucción a los funcionarios de la Sociedad a dar cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes al ejercicio fiscal comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 26, fracción III del Código Fiscal de la Federación.
3. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, y aprobación del dictamen del Auditor Externo en relación con dichos estados financieros.

4. Reelección o revocación, y calificación de independencia del señor Francisco Andragón, como Consejero Elegible del Consejo de Administración de la Sociedad, con base en la recomendación del Comité de Nominaciones.
5. Reelección o revocación, y calificación de independencia del señor José Antonio Contreras Leyva, como Consejero Elegible del Consejo de Administración de la Sociedad, con base en la recomendación del Comité de Nominaciones.
6. Reelección o revocación, y calificación de independencia del señor Ricardo Maldonado Sosa, como Consejero Elegible del Consejo de Administración de la Sociedad, con base en la recomendación del Comité de Nominaciones.
7. Reelección, y calificación de independencia, de los señores Luis Eduardo Barrios Sánchez, Armando J. García Segovia, Juan Luis Elk Klein, Eduardo Raúl Acilimaga Pérez, Thomas Mc Donald, Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena, Luis Alberto Chapa González y Alejandra Smith como consejeros propietarios que integran el Consejo de Administración de la Sociedad, en términos de lo establecido en Cláusula Décimo Cuarto de los Estatutos Sociales de la Sociedad.
8. Aprobación sobre la renuncia presentada por el licenciado Jorge Enrique Borbolla Gómez Llanos, a su cargo de Secretario, no miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.
9. Propuesta para la designación del Licenciado Marco Sacucci Merolle como Secretario no miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, y de la Licenciada María Teresa Morales Nuñez, como Secretario suplente sin formar parte del Consejo de Administración de la Sociedad.
10. Ratificación de los emolumentos pagados a quienes integraron el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio social 2020, y determinación de los emolumentos a ser aplicados durante 2021.
11. Reelección, renuncia y/o nombramiento, en su caso, del señor Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena, como presidente del Comité de Auditoría, Riesgos y Prácticas Societarias de la Sociedad; y la determinación de emolumentos del mismo.
12. Ratificación del monto máximo de recursos destinado para la adquisición de acciones propias de la Sociedad aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril de 2020; cancelación de dicho fondo, y aprobación del monto máximo que podrá destinarse a dicha adquisición de acciones para el periodo de 12 (doce) meses posteriores al 21 de abril de 2021, en términos de lo previsto por el artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores, fracción IV y demás legislación aplicable y, en su caso, sobre la reserva correspondiente.
13. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que la Sociedad lleve a cabo operaciones con activos que representan más del 20% (veinte por ciento) del total de sus activos consolidados.
14. Designación de delegados especiales para que, de ser necesario o conveniente, acudan ante el Notario Público de su elección, a formular las resoluciones adoptadas en la Asamblea; adopten las resoluciones que se estimen necesarias o convenientes con el propósito de cumplir con las decisiones acordadas en los puntos que anteceden del presente Orden del Día.

Se comunica a los señores accionistas que las tarjetas de admisión para asistir a la Asamblea, se entregarán contra entrega de sus títulos de acciones, o bien las constancias de depósito expedidas por la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores junto con el listado complementario a que se refiere el artículo 290 de la Ley del Mercado de Valores, mismo que deberá listar los nombres, denominaciones o razones sociales de los titulares de acciones y la cantidad de acciones propiedad de cada titular. Las tarjetas de admisión se deberán de solicitar y entregar en días y horas hábiles en las oficinas corporativas de la Sociedad ubicadas en Av. Juan Salvador Agraz 69, piso 12, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Del. Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348, a más tardar 2 (dos) días hábiles antes del día señalado para la Asamblea.

Los accionistas podrán comparecer a la Asamblea personalmente o por la persona o las personas que acrediten su personalidad mediante simple carta poder firmada ante dos testigos. Cuando los apoderados de casas de bolsa, fideicomisos, fondos, instituciones nacionales o extranjeras de crédito y/o cualquier entidad del sector financiero y/o del mercado de valores, pretendan asistir y ejercer el voto, podrán acreditar su personalidad mediante poder otorgado en formularios elaborados por la propia Sociedad. Los formularios de poderes y demás documentación relacionada con el orden del día están a disposición de los accionistas en las oficinas de la Sociedad, y de igual forma podrán ser consultados en la página de internet de la Sociedad en esta liga <https://www.cityexpress.com/inversionistas/assemblea-accionistas>.

Ciudad de México, a 23 de marzo de 2021

Jorge Enrique Borbolla Gómez Llanos
Secretario no miembro del Consejo de Administración



Annex "C"

Reports referred to in item One of the Agenda

Mexico City, April 21st, 2021

ANNUAL REPORT OF THE AUDIT, RISKS, AND CORPORATE PRACTICES COMMITTEE
OF HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.

To the attention of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.'s Board of Directors

Dear Board Members,

The undersigned, in my capacity as Chairman of the Audit, Risks, and Corporate Practices Committee of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. ("Hoteles City"), in accordance with the designation made by Hoteles City's shareholders in the Ordinary and Extraordinary General Shareholders Meeting of April 22nd, 2020, and with the provisions of Article 43, section II of the Securities Market Law ("SML"), I present to the Board of Directors of the aforementioned company, the Annual Report on the activities carried out by the Audit, Risks, and Corporate Practices Committee with respect to the year 2020, in the following terms:

During 2020, the Audit, Risks and Corporate Practices Committee met 4 times, on February 11th, April 21st, July 21st, and October 20th. The Board of Directors was notified of these meetings. Members of the Committee, including Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena as President, José Antonio Contreras Leyva, Francisco Andragones, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez, and Alejandra Smith, were present at the sessions. During them, we also kept the recommendations established in the Code of Best Corporate Practices in mind.

In the sessions mentioned above, the following issues were widely analyzed and discussed, among other matters:

I. Corporate Practices:

- The restructuring of the Ethics Committee was approved, with the appointment of new members, including a president and a non-member secretary of said Committee.
- The complaints received by the Ethics Committee through the grievances hotline that the Company hired with an independent third party were acknowledged and noted on. Likewise, the nature of such complaints was evaluated, and a recommendation was sent to the management to follow up on the work program related to the Code of Ethics' dissemination and use.
- The status of the company's legal actions in relation to the COVID-19 health emergency and certain other relevant litigations was acknowledged and noted on; the subject of each trial, before which authority they were being brought, the defined strategy, and the expected results were analyzed.
- In the session of April 21st, 2020, Luis Barrios Sánchez, in his capacity as the Company's Chief Executive Officer, informed those present about the

implementation of policies, guidelines, security protocols, and alliances with various foundations that the hotels were carrying out for the protection of its guests and staff, while maintaining its operations in the terms allowed by the corresponding authorities in matters of the COVID-19 health emergency.

- Follow-up was given to the various sustainability and social responsibility initiatives carried out by Hoteles City, which have focused on 3 pillars: economic, environmental, and social.
- In the session of October 20th, 2020, the reception of the "Award for Tourism Innovation and Quality 2020" in the Inclusive Tourism Category, which was awarded by Puebla's Secretary of Tourism, and was a result of our program City Incluye - Deaf People, was reported.

II. Audit and Risks:

- External Auditors' Circular Única: The Audit Committee presented the following General Provisions and obligations applicable to entities and issuers supervised by the National Banking and Securities Commission (CNBV, for its acronym in Spanish) to the management team: 1) Declaration of Quality Control Compliance 2) Independent Auditor's Declaration 3) Declaration of Compliance with Professional Requirements and 4) Letter of Service Contract; as well as the documents sent to the National Banking and Securities Commission.
- Status of the ERP migration from Rapsodia to E-Sasa.

Internal Control

- The Audit Committee regularly monitored the internal control guidelines of Hoteles City Express, as stated in the minutes of the sessions that were previously held.
- The Audit Committee made timely comments, recommendations, and suggestions that, according to its judgment and experience, were necessary in each session.
- It was ensured that the management team, in compliance with its responsibilities regarding internal control, established the general guidelines and the necessary processes for use and compliance. Additionally, we followed up on the comments and observations made by the External and Internal Auditors while carrying out their work.
- Those responsible from the management team presented action plans corresponding to internal audit observations, leaving some open points and accepting the risks exposure for those that were not concluded.

Risks

- The Internal Audit monitored the implementation of controls to mitigate the 20 main risks of the company and the risks related to the COVID-19 health emergency.
- In the session of April 21st, 2020, information was provided on the COVID-19 Health Contingency Plan, which detailed the actions to be taken by the company to face risks through the implementation of a methodology and business continuity plan in response to COVID-19.
- In the session of July 21st, 2020, information was provided on the Implementation of Biosafety Protocols and Procedures, the COVID CLEAN by Safe Hotels Certification, and the Safe Travels Distinction, as measures to mitigate the risks of the health emergency.

Financial Information and Accounting Policies

- On a quarterly basis, and with the support of the external auditors, the criteria, accounting policies, and information used by the management to prepare financial information were verified to ensure they were adequate and sufficient, consistently applied compared to previous exercises, taking into account changes applicable to the International Financial Reporting Standards.
- Consequently, the information presented by the management reasonably reflects the financial situation, the results of the operation, the variations in stockholders' equity, and the cash flows.
- Based on the foregoing, the Audit Committee recommended that the Board of Directors approve the Financial Statements at the close of the 1st, 2nd, 3rd and 4th quarters of 2020, the latter with the favorable opinion of the External Auditors.

External Audit

- At the session of July 21st, 2020, the Committee agreed to recommend the hiring of the firm Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Dosal, S. C. ("Deloitte") to the Board of Directors, to carry out the Audit of Financial Statements for fiscal year 2020.
- At the end of each quarter, the audit's progress was reviewed with the persons responsible for preparing the quarterly and annual financial statements, and the external auditors of Hoteles City Express. In addition, their observations and conclusions were made known in a timely manner.

- The opinion of the external auditor was acknowledged, which includes the considerations related to key audit matters.

Internal Audit

- The Internal Audit Area's main purpose was to carry out permanent reviews of the proper functioning of the internal control system for financial information and related areas; and to support the Committee in the tasks that it considered necessary to fulfill its surveillance mission.
- At the appropriate time, the work program for fiscal year 2020 was reviewed and approved, and periodic reports were sent regarding the progress of the approved program.
- Executive meetings with the participation of the members of the Committee and the management team were held, where agreements and recommendations were established for the Administration.
- Follow-ups for the processes' reviews of Managed Hotels and Franchisees, Commissioning and Construction of the Guaymas Hotel were developed. The identified findings were reported to Management and implemented in the action plans provided.
- Complied with and followed up on the general provisions applicable to Entities and Issuers supervised by the CNBV, the National Banking and Securities Commission, which hire external audit services for basic financial statements, that are the responsibility of the Audit Committee.
- Carried out the corresponding reviews of the relevant cases reported to the Ethics Committee.

Compliance with other Obligations

- Significant matters that could imply possible non-compliance with the operating policies, internal control system and accounting record policies were acknowledged. Since we were informed about the corrective measures taken in each of them, it was not necessary to request the support and opinion of independent experts. Each of the issues discussed in the sessions was duly justified and supported, so that the conclusions reached were satisfactory for the members of the Committee.

In addition to the above, and in accordance with the provisions of Article 43, section I of the SML, each of the points that in terms of said law must be included in this report are complied with:

- a. Observations regarding the performance of relevant managers.

After having reviewed the annual results of Hoteles City, and having interviewed the relevant executives of the company, it is considered that their performance during 2020 has been satisfactory, specified by the Compensation Committee in the definition of bonuses for executives.

- b. Transactions with related parties during the reporting period, detailing the characteristics of significant transactions.

From the examination of Hoteles City's activities during the year 2020, it is concluded that said company has not carried out significant operations with related parties, in accordance with the agenda of the Audit, Risks, and Corporate Practices Committee. All the cases were handled in accordance with the established policies and, where appropriate, were sanctioned as necessary by said Committee.

- c. The packages of emoluments or integral remunerations of the natural persons referred to in article 28, section III, paragraph d) of the SML.

After learning about the emolument packages of the City Hotels relevant executives, defined and reviewed by the Compensation Committee, we have no comment or reservation whatsoever in relation to them.

- d. The waivers granted by the Board of Directors in terms of what is established in article 28, section III, subsection f) of the SML.

The Committee did not know of exemptions granted by the Board of Directors for any director, relevant manager, or person with commanding power to take advantage of business opportunities for themselves or for third parties, which correspond to Hoteles City or the legal entities that it controls or in those with significant influence. The foregoing any time said assumption did not present itself.

Finally, in compliance with the provisions of Article 43, last paragraph of the SML, it is stated that there is no difference of opinion with the relevant executives of Hoteles City regarding the content of this report.

Sincerely,

C.P.C. Jaime E. Espinosa de los Monteros Cadena
President of the Audit, Risk and Corporate Practices Committee
Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.



[English language translation for information purposes only]

Mexico City, April 21st, 2021

REPORT FROM THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER REFERRED TO IN ARTICLE 172 OF
THE GENERAL LAW OF COMMERCIAL COMPANIES

To the Shareholders' Meeting of Hoteles City Express S.A.B. de C.V.

Dear Shareholders,

Based on the provisions of Article 28, Section IV, Subsection (b) of the Securities Market Law, in my capacity as Chief Executive Officer of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. ("Hoteles City Express"), I present to you the annual report referred to in Article 172 of the General Law of Commercial Companies (Ley General de Sociedades Mercantiles, or "LGSM" in Spanish) corresponding to the fiscal year from January 1st to December 31st, 2020.

During 2020, there was a pronounced global economic downturn as a result of the COVID-19 pandemic. However, the prospect of an economic recovery has fostered optimism and greater acceptance of a transition stage, which involves challenges to operating under new traveler trends. Likewise, the adaptation to the "new normal" in the tourism sector has continued, with improvements in mobility and the demand for safe, short trips at fair prices for consumers. In addition, advances in vaccination together with announcements of economic support by the United States government have boosted demand for export products and generated greater optimism for the Mexican economy.

Despite the economic difficulties, the strategy implemented by Hoteles City Express during 2020 and the flexibility of our business model in the face of changes in operation, performance, digitization, and communication, have enabled us to remain one of the leading chains in the hotel sector in Mexico. Regarding the various economic zones of the country, we have observed a good performance from the Northern corridors, driven by the manufacturing and export sector which, in various cases, have benefited from greater investment from foreign companies. These foreign companies aim to take advantage of low production and labor costs in Mexico. On the other hand, we have observed spikes in demand due to economic stimuli and low inventories of both automobiles and other products in the United States. This has benefited export corridors and there has been a marked recovery in the Bajío region.

During 2020 we faced a significant challenge in identifying new market segments, given the importance and relevance of certain industries for the different regions in which we operate, as well as in implementing certain biosafety guidelines to guarantee a safe stay for our guests. Thanks to the great effort of each of the Hoteles City Express employees, we were the first hotel chain worldwide to receive the "Safehotels CovidClean" certification. In addition, we were granted the "Safe Travels" certification by the World Travel and Tourism Council (WTTC). Their recommendations and requirements are based on the guidelines of the Center for Disease Control (CDC) and the World Health Organization (WHO). This supports the trustworthiness and high standards of the biosafety protocols implemented in each of our properties, which has allowed us to view future chain occupancy with moderate optimism.

Regarding our 2020 Development Plan, four hotels and over 480 rooms were opened during the year. We highlighted the deleveraging of the Company and the preservation of liquidity as two of the main priorities for 2020, for which we continue to evaluate different strategic options. Likewise, we continue with measures to preserve liquidity, such as postponing non-essential CAPEX, and progress in asset recycling as well as capital and interest deferrals.

We are very grateful for the support of the banks that worked with us to achieve these goals, which continue to improve our financial flexibility as we recover from the impact of the pandemic. In this sense, we benefited from the negotiations and authorization obtained with respect to the relaxation plans for the deferral of principal and interest payments, as well as waivers and financial covenants, for one hundred percent of our debt. As a result, we have no default risks in the short term. It is important to say in the majority of cases, we obtained said non-compliance with financial covenants waiver until 4Q21.

Below, I will present the Company's main results for each area during 2020:

I. Commercial Activity, Hotel Operation and Productivity

In operating terms, we witnessed a sequential recovery of the hotel portfolio thanks to the increase in mobility and our commitment to create new communication channels to be more connected and closer to our clients, always prioritizing the use of technology.

During 2020 we diligently worked on our employees' digital training to achieve greater rate penetration and occupancy in the different economic corridors where we are present. Likewise, our extensive knowledge of the market and target customer, as well as our "City Culture", which is based on a flat organizational matrix and the empowerment of staff, has enabled us to operate, sensitize, and excel in different scenarios of economic stress.

We continued to strengthen our operating and distribution platforms, which were responsible for managing over 17,500 rooms and capturing more than 80% of reservations through our own channels. This became even more important during the year. We keep innovating through new platforms and products such as "City Expressions", which enables the reservation of rooms and tourist experiences together, to take advantage of market opportunities and capture incremental demand.

On the other hand, the ease with which our business model can adapt to changes in operation, digitization, and communication allowed us to carry out a series of adjustments in the Company's cost and expense structure to adapt to the macroeconomic environment. As a result, the Company managed to achieve revenues of \$1,482 million pesos and an EBITDA loss of -\$105 million pesos. This was impacted by one-off expenses and some balance sheet accounts' write downs for \$71.2 million pesos.

In terms of sustainability and social responsibility, all the hotels in our chain operate under the construction and operation standards of our current certifications' portfolio.

For the seventh consecutive year, we were able to obtain the Socially Responsible Company Distinction. For the first time we aligned ourselves with the Sustainability Accounting Standards Board (SASB) methodology, being the first hotel chain in Latin America to report under these standards. Additionally, we incorporated the "Safehotels CovidClean" certifications into our portfolio, which, as I previously described, is an independent certification based on WHO guidelines and supports the biosafety protocols implemented in each of the properties. We were also granted the "SafeTravels" certification by the WTTC.

In order to contribute to the conservation of the environment, creation of economic value, and promotion of social welfare through our Impact City platform, we allocated an investment equivalent to \$8.3 million pesos to various initiatives. This represents a 35% increase with respect to our efforts in 2019.

We focused our support on the pandemic effects, donating more than 7,000 room nights to medical institutions in support of health professionals. We strive to actively recognize diverse groups with disabilities every day, which in 2020, enabled 31 hotels to achieve the “City Incluye” (“City Includes”) seal, an internal certification that regulates the incorporation of employees with hearing disabilities, and to be recognized as one of the 50 companies with outstanding Labor Inclusion rates. Hoteles City Express works to mitigate climate change on a permanent basis. For this reason, different environmental impact activities were carried out during the year, such as beach cleaning, waste collection and biodiversity care. These activities were carried out in various Mexican states where Hoteles City Express has a presence.

We continue to reiterate our commitment by aligning our actions with the United Nations’ Sustainable Development Goals to be a responsible guest of this world, with the belief that every action counts towards achieving a sustainable future.

II. Operating and Financial Results

Despite having seen a sequential recovery in chain occupancies and operating results, we faced a year with many challenges for Hoteles City Express. At a chain level, the occupancy for the year closed at 27.7%, with an average rate (“ADR”) of \$977 and an effective rate (“RevPAR”) of \$271, which represents a decrease of -4.6% and -53.5%, respectively, compared to 2019.

Accumulated Total Revenues as of December 2020 reached \$1,482.2 million pesos, a decrease of 53.0% compared to the same period in 2019. This was mainly due to the low hotel demand due to the pandemic.

Operating Income was a loss of -\$597.1 million during 2020, compared to the \$520.7 million peso gain reported during 2019. EBITDA and Adjusted EBITDA was a loss of -\$105.3 million and -\$100.4 million, respectively (including balance sheet accounts write downs for \$71.2 million), compared to the positive \$982.3 million and \$995.6 million in 2019.

Net Income for the period was a loss of \$1,248.6 million pesos during 2020.

At the end of 2020 we had a portfolio in which 22 hotels had been in operation for less than 3 years, therefore around 14% of our total portfolio is in the process of maturing. In the same way, Management’s capacity to absorb costs, as well as the support we have from our innovative operation, distribution and marketing platform reinforce that we recover and achieve greater operating leverage for the Company in the medium and long term.

For more details regarding the Company’s financial situation, its results, changes in the financial situation and changes in equity during 2020, please refer to the Audited Consolidated Financial Statements as of December 31st, 2020.

III. Hotel Development

We remain very cautious about new hotels’ development plans. As such, we have prioritized the Company’s liquidity and deleveraging, as well as growth through management and franchise agreements. As of the fourth quarter of the year, we reached a portfolio of 154 hotels and 17,514 rooms, which represents an increase of 1.3% and 1.7% respectively. During the year we opened four hotels amounting to 485 new rooms, and in turn we closed two non-strategic properties with a total of 198 rooms.



[English language translation for information purposes only]

Thanks to our operation and distribution platform, we have managed to capture opportunities through management and franchise contracts, which will be our main growth focus for now. We also continue evaluating and advancing with promotional activities and the respective land and/or asset recycling processes as an additional source of alternative capital for the Company.

We remain optimistic for a more stimulating year ahead in terms of the economic reopening and recovery of the hotel sector. Likewise, we believe that the crisis has created an opportunity for consolidation and for the Company to capture a greater market share and higher occupancy rates. This will occur through our alignment with the most productive chains that show signs of reactivation, the constant communication with our key accounts that will help us to stabilize the portfolio more quickly and efficiently, and our current financial position.

Given the above, we have decided to pause the Company's development plan until we have greater clarity on the progress of vaccination and the economic performance of the country.

IV. Capital Structure and Strategic Growth Alternatives

As we have commented previously, deleveraging to maintain a healthy balance sheet is a priority for Hoteles City Express. Therefore, we continue to evaluate different strategic alternatives for both debt and equity for the Company.

Likewise, we remain confident that the placement and issuance of the Fibra STAY vehicle is the strategic alternative of greatest value for our investors. However, we consider that current market conditions are not suitable for the launch of this vehicle.

Nevertheless, we continued to publish the operating and financial performance of the FSTAY portfolio on a quarterly basis during 2020. This included a total of 42 hotels that are 100% owned by the Company and meet each of the characteristics to form part of this portfolio.

We will continue to closely monitor the situation and the opportunities that may continue to arise, and we reiterate our gratitude to all our employees, suppliers, bank creditors and shareholders, who have supported us in fulfilling our main objective of preserving our liquidity in this adverse environment.

Sincerely,

Luis Eduardo Barrios Sánchez
Chief Executive Officer

Mexico City, April 21st, 2021

BOARD OF DIRECTORS' OPINION ON THE CONTENT OF THE CEO'S REPORT
REFERRED TO IN ARTICLE 44, SECTION XI, OF THE SECURITIES MARKET LAW

To the Shareholders' Meeting of Hoteles City Express S.A.B. de C.V.

Dear Shareholders:

Based on the provisions of Article 28, Section IV, Subsection (c) of the Securities Market Law ("SML"), the Board of Directors of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (the "Company"), after hearing the Company's Audit Committee's opinion, in accordance with the provisions of Article 45, Section II, Subsection (e) of the SML, and supported by the opinion of Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, SC ("Deloitte"), the Company's external auditors, dated April 14th, 2020, we share with this Assembly our opinion on the content of the Company's Chief Executive Officer Report for the fiscal year starting on January 1st, 2020 and ending on December 31st, 2020 in the following terms:

- I. In this Board of Directors' opinion, the Company appropriately and sufficiently applied the International Financial Reporting Standards used for the preparation of its Consolidated Financial Statements for the year ended December 31st, 2020.
- II. In this Board of Directors' opinion, the accounting policies and criteria have been consistently applied to its corresponding aspects in the information presented by the Chief Executive Officer.
- III. As a consequence of points I and II above, the information presented by the Chief Executive Officer reasonably reflects in all its important aspects the Company's financial position as of December 31st, 2020, as well as its financial performance and cash flow for the year ended on December 31st, 2020 in accordance with International Financial Reporting Standards.

Sincerely,

Luis Eduardo Barrios Sánchez
Chairman of the Board of Directors

C.P.C. Jaime E. Espinosa de los Monteros
Cadena
Chairman of the Audit, Risk and Corporate
Practices Committee

Mexico City, April 21, 2021

REPORT FROM THE BOARD OF DIRECTORS ON THE MAIN ACCOUNTING AND INFORMATION POLICIES AND CRITERIA USED TO PREPARE THE FINANCIAL INFORMATION OF HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V. AND SUBSIDIARIES

To the Shareholders' Meeting of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

Dear Shareholders:

Based on the provisions of Article 28, Section IV, Subsection (d) of the Securities Market Law (“LMV”), the Board of Directors of Hoteles City Express, S.A.B. de CV, presents to this Assembly the aforementioned report regarding Article, Subsection (b) of the General Law of Commercial Companies. The report contains the main accounting and information policies and criteria used to prepare the financial information of the Company, as described below:

a. Compliance Statement

The consolidated financial statements are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRSs” or “IAS”) determined by the International Accounting Standards Board.

b. Basis of preparation-

The Entity's consolidated financial statements have been prepared using historical costs, except for with certain financial instruments that are assigned a fair value at the end of each period, as explained in greater detail in the accounting policies below.

i. Historical cost

Historical cost is generally based on the fair value of goods and services to be exchanged for monetary considerations.

ii. Fair value

Fair value is defined as the price for an asset or the amount that will be paid for a liability in a market transaction on the date of its valuation, independent of whether the observed price or another estimate using a different valuation technique show different values. When estimating the fair value of an asset or liability, the Entity takes into account the asset or liability's characteristics, assuming market participants would take those characteristics into account when setting the price of the asset or liabilities on the valuation date. Fair value is used for measurement and/or disclosure purposes in these consolidated financial statements and is determined as described above with the following exceptions: transactions with payments based in company shares that are within the scope of IFRS 2, leasing operations

that are within the scope of IFRS 2, and valuations that are similar to fair value but not the same, such as the net realizable value of IAS 2 or the value-in-use of IAS 36.

Business in Progress

The consolidated financial statements have been prepared by Management assuming that the Entity will continue to operate as a functioning company.

c. Functional and presentation currency-

These consolidated financial statements are presented in Mexican pesos, which is the entity's functional currency. All information is presented in thousands of pesos and has been rounded to the nearest unit, except when stated otherwise.

The financial statements of each subsidiary of the Entity are prepared using the currency of the primary economic environment in which they operate (their functional currency).

For the purpose of these consolidated financial statements, the results and financial positions of each entity are expressed in Mexican pesos, which is the functional currency of Hoteles City Express, S. A. B. de C. V., and the presentation currency used in its consolidated financial statements.

When preparing the financial statements of each entity, transactions in currencies other than the functional currency of each subsidiary (foreign currencies) are recorded using the exchange rate in effect on the date of each operation. At the end of each period, monetary items denominated in foreign currency are converted back using the exchange rates in effect on the given date. Non-monetary items recorded at fair value and denominated in a foreign currency are reconverted using the exchange rate in effect on the date that the fair value was determined. Non-monetary items that are calculated using historical cost, in a foreign currency, are not reconverted.

Exchange rate differences of monetary items are recorded in the results section of the period in which they were generated, except for:

i. Exchange rate differences from loans denominated in a foreign currency relating to assets for future productive use that are still under construction. These exchange rate differences are included in the cost of such assets as an adjustment to interest costs.

ii. Exchange rate differences arising from foreign exchange hedges are recorded as other comprehensive income, and

iii. Exchange rate differences arising from foreign operations of monetary items to be charged or paid where the account settlement is not yet planned and it is not possible to make a payment (thus forming part of the net investment in the foreign operation), which are

initially recorded in other comprehensive income and are reclassified from stockholder's equity to results from monetary items for reimbursement.

d. Basis for the consolidation of financial statements -

The consolidated financial statements include those of Hoteles City Express, S. A. B. de C.V. and those of its subsidiaries.

Control is obtained when the Entity:

- Has power over the investment;
- Is exposed, or has the right, to variable returns derived from its participation with said entity, and
- Has the ability to affect such returns through its power over the entity it invests in.

The Entity reassesses whether it has control over an entity when facts and circumstances indicate that there have been changes to one or more of the three elements of control listed above.

When the Entity has less than the majority of the voting rights of an investee, it still controls it when the voting rights are sufficient to give the Entity the ability to unilaterally direct the investee's relevant activities. The Entity considers all relevant facts and circumstances to assess whether the Entity's voting rights in an investee are sufficient to grant it control, including:

- The Entity's percentage of the voting rights in relation to the percentage and distribution of the rest of the voting rights.
- The potential voting rights held by the Entity, by other shareholders or by third parties;
- The rights derived from other contractual agreements, and
- Any additional facts and circumstances that indicate that the Entity has, or does not have, the capacity to direct relevant activities when a decision must be taken, including shareholders' voting tendencies in previous meetings.

Subsidiaries are consolidated from the date that their control is transferred to the Entity and are no longer consolidated from the date that control by the Entity is lost. The gains and losses of subsidiaries that are acquired or sold during the year are included in the consolidated income statements and other comprehensive income from the date the holding company obtains control until the date control is lost.

The profit and each component of other comprehensive income is attributed to controlling and non-controlling interests. The subsidiaries' comprehensive income is attributed to controlling and non-controlling interests, even if it results in a deficit.

When necessary, adjustments are made to subsidiaries' financial statements to align their accounting policies with the Entity's accounting policies.

All assets, liabilities, equity, income, expenses and cash flows related to transactions between related parties have been completely eliminated in the consolidation.

Non-controlling interests in subsidiaries are identified separately from the Entity's investment capital. Minority shareholder interests that are property interests and that give the holding company rights to a proportional share of net assets during liquidation can be initially measured at fair value or the proportional fair value relative to the proportion of non-controlling interests, taking into consideration the identifiable network of the acquiree. The measurement choice is made according to each acquisition. Other non-controlling interests are initially measured at fair value. Post-acquisition, the carrying amount of non-controlling interests corresponds to the initial recognition of these interests plus the participation of non-controlling interests in any subsequent capital changes. The total comprehensive income is attributed to the non-controlling interests even if this results in a negative balance in non-controlling interests.

Changes in the Entity's interests in existing subsidiaries

Changes to investments in the Entity's subsidiaries that do not result in a loss of control are recorded as capital transactions. The book value of the Entity's investments and non-controlling interests are adjusted to reflect the corresponding changes to investments in subsidiaries. Any difference between the adjusted amount of non-controlling interests and the fair value of the consideration paid or received is recorded directly in stockholders' equity and is attributed to the owners of the Entity.

When the Entity loses control of a subsidiary, the gain or loss upon disposal is calculated as the difference between (i) the sum of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill assets) and the subsidiary's liabilities and any non-controlling interests. Amounts previously recorded in other areas of comprehensive income related to the subsidiary are recorded the same way they would be if the relevant assets or liabilities were available (that is to say, they are reclassified as income or transferred directly to other areas of stockholders' equity as specified / permitted by the applicable IFRS). The fair value of any investment retained in the subsidiary on the date control is lost is considered as the fair value for initial recognition, according to IAS 39 or, where appropriate, the cost in the initial recognition of an investment in an association or joint venture.

e. Cash and cash equivalents-

Cash consists of available cash and demand deposits. Cash equivalents are held to meet short-term cash commitments rather than for investments or other purposes. For an investment to qualify as a cash equivalent, it must be readily convertible into a known amount of cash and only subject to minor risks of changes to its value. Therefore, an investment normally qualifies as a cash equivalent when it has a short-term maturity, generally three months or

less from the date of acquisition. Equity investments are not included in cash equivalents unless they are, in substance, cash equivalents. Cash is presented at nominal value and equivalents are valued at fair value; fluctuations in their value are recorded as interest income or expenses.

Cash that doesn't meet the definition of cash and cash equivalents described above is presented in a separate area of the consolidated financial statements and are not recorded as cash and cash equivalents in the consolidated cash flow statements.

f. Financial instruments-

Financial assets and liabilities are recognized when the Entity becomes party to the contractual provisions of the financial instruments.

Financial assets and financial liabilities are initially valued at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issuance of financial assets and liabilities (not to be confused with financial assets booked at fair value that have changes in their results) are added to or subtracted from the fair value or initial recognition of financial assets or financial liabilities. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition of financial assets and liabilities at fair value with gains or losses immediately recorded in the results.

g. Financial assets

All regular purchases or sales of financial assets are recognized and written off on a trading date. Regular purchases or sales are purchases or sales of financial assets that require the delivery of assets within the period established by regulation or customary market practices.

All recognized financial assets are subsequently measured in their entirety, either at amortized cost or fair value, depending on the financial asset's classification.

Classification of financial assets

Debt instruments that meet the following conditions are subsequently measured at amortized cost:

- If the financial asset is maintained in a business model that holds financial assets with the objective of obtaining contractual cash flows; and
- The contractual terms of the financial asset result in cash flows on specific dates that are only payments of principal and interest on the principal amount.

Debt instruments that meet the following conditions are subsequently measured at fair value through other comprehensive income:

- The financial asset is maintained within a business model whose objective is obtaining contractual cash flows and selling financial assets; and

- The contractual terms of the financial asset results in cash flows on specific dates that are only payments of principal and interest on the outstanding amount of principal.

By default, all other financial assets are measured at fair value

Despite the aforementioned, the Entity may make the following irrevocable election / designation in the initial recognition of a financial asset:

- Irrevocably elect to present subsequent changes in the fair value of an equity investment in other comprehensive income if certain criteria are met (see (iii) below); and
- Irrevocably designate a debt instrument that meets the criteria of amortized cost or fair value through other comprehensive income if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch.

(i) Amortized cost and effective interest method

The effective interest method is a method for calculating the amortized cost of a debt instrument, as well as a method for allocating interest income during the relevant period.

For financial assets that were not purchased or originated as credit-impaired financial assets (for example, assets that are determined to be credit-impaired on initial recognition), the effective interest rate is the rate that discounts future cash flows exactly (including all commissions and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and any other premiums or discounts) excluding the expected credit loss over the expected life (or a shorter period if applicable) of the debt instrument, from the gross carrying amount of the debt instrument on initial recognition. For financial assets purchased or originated as credit-impaired financial assets, a credit-adjusted effective interest rate is calculated by discounting estimated future cash flows, including the expected credit loss, from the amortized cost of the debt instrument on initial recognition.

The amortized cost of a financial asset is the amount at which the financial asset is measured at initial recognition minus repayments of principal, plus the accumulated amortization using the effective interest method of any difference between the initial amount and the maturity amount, adjusted for any losses. The gross book value of a financial asset is the amortized cost of a financial asset before adjusting any provision for losses.

Interest income is calculated using the effective interest for debt instruments subsequently measured at amortized cost and at fair value through other comprehensive income. For financial assets purchased or originated without credit impairment, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the gross book value of a financial asset, except in the case of financial assets that have subsequently suffered credit impairment (see below). For financial assets that have subsequently been credit impaired, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset. If in subsequent reporting periods the credit risk of the credit-impaired financial instrument improves so that the financial asset is no longer credit-impaired, interest income is then calculated by applying the effective interest rate to the gross book value of the financial asset.

For financial assets acquired or originated as credit-impaired, the Entity calculates interest income by applying the credit-adjusted effective interest rate to the amortized cost of the financial asset starting from its initial recognition. The calculation does not return to a gross basis even if the financial asset's credit risk subsequently improves so that the financial asset is no longer credit-impaired.

Interest income is recorded according to its results (gains / losses) and is included in the “Financial income - Interest income” category.

(ii) Investments in capital designated as Fair Value through other comprehensive income

On initial recognition, the Entity may make an irrevocable election (on a case-by-case basis) to designate investments in equity instruments at fair value through other comprehensive income. A designation at fair value through other comprehensive income is not allowed if the capital investment is held for trading or if it is a contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination.

Investments in equity instruments at fair value through other comprehensive income are initially measured at fair value plus transaction costs and subsequently measured at fair value with gains and losses arising from changes in the fair value recognized in other comprehensive income and accumulated in the investment revaluation reserve. Accumulated gains or losses cannot be reclassified as profit or loss in the disposal of equity investments but are instead transferred to retained earnings.

Dividends from these investments in equity instruments are recorded as profit or losses in accordance with IFRS 9, unless the dividends clearly represent a recovery of part of the cost of the investment.

The Entity has designated all investments in equity instruments that are not held for trading at fair value through other comprehensive income in the initial application of IFRS 9.

A financial asset is held for trading if:

- It has been obtained with the primary objective of being sold in the short term; or
- On initial recognition it is part of a portfolio of identified financial instruments that the Entity manages and has shown a recent pattern of obtaining short term profits; or
- It is a derivative (except for derivatives that are contractual financial guarantees or an effective hedging instrument).

(iii) Financial Assets at fair value through profit or loss

Financial assets that do not meet the criteria to be measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income (see (i) to (ii) above) are measured at fair value through profit or loss. Specifically:

- Investments in equity instruments are classified at fair value through profits or losses, unless the Entity designates a capital investment that is not held for trading nor for any contingent consideration arising from a business combination, valued at fair value through other comprehensive income based on the initial recognition (see (ii) above).
- Debt instruments that do not meet the amortized cost criteria or the fair value criteria through other comprehensive income (see (i) above) are classified at fair value through profits/losses. In addition, debt instruments that meet the amortized cost criteria or the fair value criteria through other comprehensive income may be designated as fair value through profits/losses at the time of initial recognition if such a designation eliminates or significantly reduces an accounting mismatch caused by measuring assets or liabilities or recording gains and losses inconsistently. The Entity has not designated any debt instrument at fair value through profits/losses.

Financial assets at fair value through other comprehensive income are measured at fair value at the end of each reporting period, with any fair value gain or loss recognized as a profit or loss to the extent that they are not part of a designated hedge relationship (see hedge accounting policy). The net gain or loss recorded as profit or loss includes any dividend or interest earned on the financial asset, and is included in the category "other gains and losses"

Exchange gains and losses

The book value of financial assets denominated in a foreign currency is calculated in the foreign currency and converted using the exchange rate at the end of each reporting period. Specifically;

- For financial assets measured at amortized cost that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recorded in gains/losses under the category "other gains and losses"
- For debt instruments measured at fair value through other comprehensive income that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences in the amortized cost of the debt instrument are recognized in gains/losses under the category "other gains and losses." Other exchange differences are recorded under other comprehensive income in the investment revaluation reserve;
- For financial assets measured at fair value through gains/losses that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recorded in gains/losses under "other gains and losses"; and
- For equity instruments measured at fair value through other comprehensive income, exchange differences are recorded in other comprehensive income in the investment revaluation reserve.

Impairment of financial assets

The Entity maintains a provision for the expected credit loss on investments in debt instruments that are measured at amortized cost or at fair value through other comprehensive income, lease receivables, trade receivables and contractual assets, as well as in financial guarantee contracts. The amount of the expected credit loss is updated on each reporting date

to reflect any changes in credit risk since the initial recognition of each respective financial instrument.

The Entity calculates the credit losses expected for the life of trade accounts receivable, contractual assets and lease accounts receivable. The expected credit loss on these financial assets is estimated using a matrix based on the Entity's historical credit loss experience, adjusted for factors that are specific to each debtor, general economic conditions, and an assessment of both the current direction and condition forecast as of the reporting date, including the time value of money when appropriate.

For all other financial instruments, the Entity recognizes the lifetime expected credit loss when there has been a significant increase in credit risk since the initial recognition. However, if the credit risk of the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Entity measures the financial instrument's provision for losses in an amount equal to the 12-month expected credit loss.

The lifetime expected credit loss represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected useful life of a financial instrument. In contrast, the 12-month expected credit loss represents the portion of the lifetime expected credit loss that can be expected in a financial instrument from possible events within 12 months of the reporting date.

(i) Significant increase in credit risk

When evaluating whether the credit risk of a financial instrument has increased significantly since the initial recognition, the Entity compares the financial instrument's risk of default on the reporting date with the risk of default on the date of the financial instrument's initial recognition. When making this evaluation, the Entity considers both quantitative and qualitative information that is reasonable and substantiated, including historical experience and prospective information that is available without any unnecessary expense or effort. The resulting forward-looking information includes the future prospects of the industries in which the Entity's debtors operate, obtained from reports by economic experts, financial analysts, government agencies, relevant expert groups and other similar organizations, as well as considerations from various external sources of information and projected economic information related to the Entity's core operations.

In particular, the following information is taken into account when evaluating whether credit risk has increased significantly since initial recognition:

- An existing or expected significant deterioration in the external (if applicable) or internal rating of the financial instrument;
- Significant deterioration in the external market indicators of credit risk for a specific financial instrument, for example, a significant increase in the credit spread, credit default swap for the debtor, or the period of time or the extent to which the fair value of a financial asset is less than its amortized cost;

- Existing or expected adverse changes in economic, financial or business conditions that are expected to cause a significant decrease in the debtor's ability to meet its debt obligation;
- A significant current or expected deterioration in the debtor's operating results;
- Significant increases in credit risk in the same debtor's other financial instruments;
- An existing or expected adverse change in the debtor's regulatory, economic or technological conditions that results in a significant decrease in the debtor's ability to meet its obligations.

Regardless of the previous evaluation's results, the Entity assumes that a financial asset's credit risk has increased significantly since the initial recognition when the contractual payments have a maturity of more than 30 days, unless the Entity has reasonable and reliable information that proves otherwise.

However, the Entity assumes that a financial instrument's credit risk has not increased significantly since the initial recognition if it is determined that the financial instrument has a low credit risk on the reporting date. A financial instrument is determined to have low credit risk if:

- (1) The financial instrument has a low default risk,
- (2) The debtor has a notable ability to meet its contractual cash flow obligations in the short term, and
- (3) Adverse changes in long-term business and economic conditions may reduce the debtor's ability to meet its contractual cash obligations, but are changes that may not necessarily occur.

The Entity considers a financial asset to have low credit risk when the asset has an "investment grade" external credit rating according to the globally accepted definition, or if no external rating is available and the asset has an internal rating of "realizable". Realizable means that the counterpart has a strong financial position and there are no past due amounts outstanding.

The Entity regularly monitors the effectiveness of the criteria used to identify whether there has been a significant increase in credit risk and reviews the criteria as appropriate to ensure it can identify a significant increase in credit risk before the amount is past due.

(ii) Definition of non-compliance

The Entity considers the following to be a default event for internal credit risk management purposes, as historical experience indicates that financial assets are not recoverable when they meet any of the following criteria:

- When the debtor breaches financial covenants;
- When information generated internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay its creditors, including the Entity, in full (without taking into consideration any collateral held by the Entity).

Regardless of the above analysis, the Entity considers default to have occurred when a financial asset is more than 90 days past due unless the Entity has reasonable and reliable information that demonstrates a more delayed default criterion is appropriate.

(iii) Credit-impaired financial assets

A financial asset is credit-impaired when one or more events have had an adverse impact on the estimated future cash flows of the financial asset. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes observable data about the following events:

- (a) Significant financial difficulty on the part of the issuer or the debtor;
- (b) Breach of contract, such as a default or a missed deadline;
- (c) The debtor's lenders, for economic or contractual reasons related to the debtor's financial difficulty, grant the debtor a concession that the lenders would not otherwise consider;
- (d) It is increasingly likely that the debtor will enter into bankruptcy or some other financial reorganization; or
- (e) The extinction of a functional market for the financial asset due to its financial difficulties.

(iv) Withdrawal policy

The Entity writes off a financial asset when there is information indicating that the debtor is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery, e.g., when the debtor has been placed in liquidation or has entered bankruptcy proceedings, or in the case of commercial receivables, when the amounts are more than two years past due, whichever occurs first. Write offs may still be subject to compliance activities under the Entity's recovery procedures, taking into account legal advice where appropriate. Any recoveries are recorded in profit/loss.

(v) Calculating expected credit loss

The calculation of the expected credit loss is a function of the probability of default, the loss in the case of default (i.e., the magnitude of the loss if there is a default) and the exposure at default. The assessments of probability of default and loss in the case of default are based on historical data that takes into consideration the additional information described above. The exposure at default of financial assets is determined by the gross carrying amount of the asset at the reporting date.

For financial assets, the expected credit loss is estimated by calculating the difference between all the contractual cash flows due to the Entity under a contract and all the cash flows that the Entity expects to receive, discounted at the original effective interest rate. For

lease receivables, the cash flows used to determine the expected credit loss are consistent with the cash flows used to measure lease receivables in accordance with IFRS 16 Leases.

If the Entity has measured the expected losses for a financial instrument at an amount equal to the lifetime expected credit loss in the prior reporting period, but determines at the current reporting date that the conditions for the lifetime expected credit loss are no longer met, the Entity measures the loss margin at an amount equal to the 12-month expected credit losses at the current reporting date, except in the case of assets for which the simplified approach was used.

The Entity records a loss or an impairment loss in gains/losses for all financial instruments with a corresponding adjustment to their carrying amount through an account for losses, except for investments in debt instruments that are measured at fair value through other comprehensive income, for which the losses provision in other comprehensive income is used and is accumulated in the investment revaluation reserve, and does not reduce the carrying amount of the financial asset in the statement of financial position.

Derecognition of financial assets

The Entity writes off a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and all substantial risks and rewards of ownership to another entity. If the Entity neither transfers nor retains all the substantial risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Entity recognizes it has retained interest in the asset and any associated liability for the amounts payable. If the Entity retains all the substantial risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Entity continues to recognize the financial asset and also recognizes a secured loan for received income.

When writing off a financial asset measured at amortized cost, the difference between the carrying amount of the asset and the sum of the consideration received and/or receivable is recorded in gains/losses. In addition, when writing off an investment in a debt instrument classified as fair value through other comprehensive income, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investment revaluation reserve is reclassified to gains/ losses. In contrast, in the case of a write-off of an investment in an equity instrument that the Entity elected on initial recognition to measure at fair value through other comprehensive income, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investment revaluation surplus is not reclassified to gains/losses but is transferred to retained earnings (deficit).

h. Property, furniture, equipment and leasehold improvements

Property, furniture, and equipment are initially recorded using the acquisition costs.

Land does not depreciate.

Furniture and equipment are presented as the acquisition cost minus accumulated depreciation and any accumulated losses through their deterioration.

Depreciation is recorded in gains/losses using the cost or valuation of assets (other than land and properties under construction) minus their residual value, using the straight-line method over their useful lives. The estimated useful life, residual value and depreciation method are reviewed at the end of each year, and the effect of any change in the recorded estimate is recorded on a prospective basis.

Methods for determining depreciation, useful life and residual value are reviewed at each reporting date and adjusted if necessary.

Leasehold improvements are amortized over whichever is shorter, their useful life or the life of the lease.

Property and equipment are derecognized when it is sold or when no future economic benefits are expected to arise from the continued use of the asset. The gain or loss arising from the sale or retirement of property and equipment is calculated as the difference between the proceeds received from its sale and the carrying amount of the asset and is recorded in gains/losses.

i. Impairment of long-lived assets in use

At the end of each reporting period or in the presence of any indication of impairment (operating losses, negative cash flows, projected losses, etc.) that might indicate that the carrying amount of the asset may not be recoverable, the Entity reviews the carrying amount of the asset. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). When it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Entity estimates the recoverable amount of the cash-generating unit to which the asset belongs.

The recoverable amount is whichever is higher: the fair value minus the selling cost and the value in use. Impairment is recorded if the carrying amount exceeds the higher of the aforementioned amounts.

If the recoverable amount of an asset (or cash-generating unit) is estimated to be less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (or cash-generating unit) is reduced to its recoverable amount. Impairment losses are recorded immediately in gains/losses for the period.

When an impairment loss is subsequently reversed, the carrying amount of the asset (or cash-generating unit) is increased to the revised estimate of its recoverable amount, so that the adjusted carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognized for that asset (or cash-generating unit) in prior years. A reversal of an impairment loss is recorded immediately in gains/losses.

j. Other assets

Other assets represent contributions, investments and preferred shares in foreign companies in which no significant influence is exercised.

Other assets are initially recorded at acquisition cost and are revalued at fair value at the end of each year, where the change in fair value is recorded in gains/losses for the year and are recognized only when it is reasonable that future benefits will be obtained.

k. Assets held for sale

Long-term assets classified as being held for sale are recorded as the lower amount between the carrying amount and the fair value minus selling costs.

Long-term assets held for disposal are classified as held for sale if their carrying amount will be recovered through sale rather than through continued use. This condition is considered to be met only when the sale is highly probable and the asset is available for immediate sale in its present condition and management must be committed to the sale, and must be recorded as a completed sale within one year from the date of its classification.

l. Leases

The Entity as a lessee

The Entity assesses whether a contract contains a lease at inception. The Entity recognizes a right-of-use asset and a corresponding lease liability regarding all leases for which it is the lessee, except for short-term leases (terms of 12 months or less) and leases of low-value assets (such as electronic tablets, personal computers and small items of office furniture and telephones). For these leases, the Entity recognizes rental payments as an operating expense under the straight-line method over the lease term, unless another method is more representative of the time pattern in which the economic benefits from the consumption of the leased assets are expected to be recorded.

The lease liability is initially measured at the present value of the rental payments that are not paid at the start date, discounted by the rate indicated in the lease. If this rate cannot be readily determined, the Entity uses incremental rates.

Rental payments included in the measurement of the lease liability consist of:

- Fixed rental payments (including fixed payments in substance), minus any lease incentive received;
- Variable rental payments that depend on an index or rate, initially measured using the index or rate at the start date;
- The amount expected to be paid by the lessee under residual value guarantees;
- The exercise price of call options, if the lessee is reasonably certain about exercising the options; and
- Penalty payments resulting from lease termination, if the lease term reflects the exercise of a lease termination option.

Lease liabilities are presented as a separate line item in the consolidated statement of financial positions.

The lease liability is subsequently measured by increasing the carrying amount to reflect interest accrued on the lease liability (using the effective interest method) and by reducing the carrying amount to reflect rental payments made.

The Entity revalues the lease liability (and makes a corresponding adjustment to the related right-of-use asset) whenever:

- The lease term is modified or there is a significant event or change in the circumstances of the lease resulting in a change in the assessment of the exercise of a call option, in which case the lease liability is measured by discounting the updated rental payments using an updated discount rate.
- Lease payments are modified as a result of changes in indices or rates or a change in the expected payment under a guaranteed residual value, in which case the lease liability is revalued by discounting the updated lease payments using the same discount rate (unless the change in lease payments is due to a change in a variable interest rate, in which case an updated discount rate is used).
- A lease is modified and the lease modification is not counted as a separate lease, in which case the lease liability is revalued based on the lease term of the modified lease, discounting the updated rental payments using a discount rate updated to the effective date of the modification.

The Entity did not make any of the above adjustments in the presented periods.

Right-of-use assets consist of the initial measurement of the related lease liability, the rental payments made on or before the start date, minus any lease incentives received and any initial direct costs. Subsequent valuation is calculated as cost minus accumulated depreciation and impairment losses.

If the Entity incurs an obligation arising from costs to dismantle and remove a leased asset, restore the site on which it is located, or restore the underlying asset to the condition required by the terms and conditions of the lease, a provision in accordance with IAS 37 must be recognized. To the extent that the costs relate to a right-of-use asset, the costs are included in the related right-of-use asset, unless those costs are incurred to generate inventories.

Right-of-use assets depreciate over whichever period is shorter between the lease term and the useful life of the underlying asset. If a lease transfers ownership of the underlying asset or the cost of the right-of-use asset reflects that the Entity plans to exercise a call option, the right-of-use asset is depreciated over its useful life. Depreciation begins at the lease start date.

Right-of-use assets are presented as a separate line item in the consolidated statement of financial positions.

The Entity applies IAS 36 to determine whether a right-of-use asset is impaired and accounts for any impairment loss identified as described in the policy "Impairment of long-lived assets in use".

Leases with variable rentals that are not index or rate dependent are not included in the measurement of the lease liability and the right-of-use asset. The related payments are recognized as an expense in the period in which the event or condition that triggers the payments occurs and are included in "Costs and expenses, Other expenses" in the consolidated statement of financial positions.

In the name of practicality and expediency, the IFRS 16 allows for the non-lease components to not be separated and to instead account for any lease and its associated non-lease components as a single arrangement. However, the Entity has not used this expedient method. For contracts that contain lease components and one or more additional lease or non-lease components, the Entity allocates contract consideration to each lease component using the method of separate relative selling prices of the lease component and the aggregate separate relative selling price for all non-lease components.

- The Entity as lessor

The Entity enters into leases as a lessor for certain investment properties. The Entity also leases equipment to retailers that is necessary for the development of its activities and equipment manufactured by the Entity.

Leases in which the Entity acts as a lessor are classified as finance leases or operating leases. When the terms of the lease transfer all the substantial risks and rewards of ownership to the lessee, the lease is classified as a finance lease. All other contracts are classified as operating leases.

When the Entity is an intermediate lessor, it accounts for the master lease and the sublease as two separate contracts. The sublease is classified as a finance lease or operating lease by referring to the right-of-use asset arising from the master lease.

Rental income from operating leases is calculated on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging the operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and are recognized on a straight-line basis over the term of the lease.

Outstanding amounts under finance leases are recognized as leases receivable in the amount of the net investment of the leases. Finance lease income is allocated to the accounting periods in a manner that reflects a constant periodic rate of return on the outstanding net investment regarding the leases.

After the initial recognition, the Entity regularly reviews the estimate of unguaranteed residual values and applies the impairment requirements of IFRS 9, which includes an allowance for expected losses on lease receivables.

Finance lease income is calculated in reference to the gross carrying amount of the lease receivables, except for credit-impaired financial assets, for which interest income is calculated in reference to amortized cost (i.e., after a deduction of the allowance for losses).

When a contract includes both lease and non-lease components, the Entity applies IFRS 15 to allocate considerations for each component under the contract.

m. Transactions in foreign currencies-

Transactions in foreign currencies are converted to the respective functional currency of the Entity's entities at the dates of the transactions.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting date are converted to the functional currency at the exchange rate effective on the reporting date. Non-monetary assets and liabilities that are measured at fair value in a foreign currency are converted to the functional currency of the exchange rate effective on the date the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost are converted using the exchange rate on the date of the transaction. Exchange rate conversion differences are generally recorded in gains/losses and presented within the financial costs.

However, exchange rate differences arising from the conversion of the following items are recognized in other comprehensive income:

- an investment in equity instruments designated at fair value through other comprehensive income (except in the case of impairment when exchange rate differences that have been recognized in other comprehensive income are reclassified to gains/losses);
- a financial liability designated as a hedge of a net investment in a foreign operation provided that the hedge is effective; and
- qualifying cash flow hedges provided that the hedge is effective.

n. Borrowing costs-

Borrowing costs directly attributable to the construction of qualifying assets, which require a substantial amount of time before they are ready for use or sale, are added to the cost of those assets until such time as they are ready for use or sale.

Income earned on the temporary investment of specific borrowed funds pending their use in qualifying assets is deducted from borrowing costs eligible for capitalization.

The Entity capitalizes borrowing costs during the construction of new hotels as well as during the refurbishment of existing hotels.

All other borrowing costs are recorded in gains/losses during the period in which they are incurred.

o. Employee benefits-

Employee termination and retirement benefits.

Contributions to retirement benefit plans are recognized as an expense the moment employees utilize the services they are entitled to with their contributions.

In the case of defined benefit plans, which include seniority premiums and pensions, their cost is determined using the projected unit credit method, with actuarial valuations performed at the end of each reporting period. Remeasurements, which include actuarial gains and losses, the effect of changes on the asset floor (if any) and the return on plan assets (excluding interest), are reflected immediately in the statement of financial positions with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurements recorded in other comprehensive income and are immediately reflected in retained earnings and are not reclassified to gains/losses. Past costs for services in modified plans are recorded as gains/losses in the period corresponding to the plan's modification. Net interest is calculated by applying the discount rate at the beginning of the period of the defined benefit asset or liability. Defined benefit costs are classified as follows:

- Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses from curtailments or settlements).
- Net interest expense or income.
- Remeasurements

The Entity presents the first two components of defined benefit costs as an expense. Curtailment gains and losses are recognized as past service costs.

The retirement benefit obligations recognized in the consolidated financial statements represent the current gains and losses of the Entity's defined benefit plans. Any gain arising from this calculation is limited to the present value of any economic benefit available from refunds and reductions of future contributions to the plan.

Any indemnification obligation is recognized when the Entity can no longer withdraw the offer of indemnification and/or when the Entity recognizes the related restructuring costs.

Short-term employee benefits and other long-term benefits

A liability for employee benefits in respect of wages and salaries, annual leave and sick leave is recognized over the period of service in which it is rendered for the undiscounted amount of benefits expected to be paid for that service.

Liabilities recorded for short-term employee benefits are measured at the undiscounted amount of the services expected to be paid as benefits.

Liabilities recorded for long-term benefits are measured at the present value at the reporting date of the estimated future cash outflows that the Entity expects to make in relation to the services provided to employees.

Employees' statutory profit sharing ("ESPS")

Employees' profit sharing is recorded in the gains/losses of the year in which it is incurred and is presented in the operating expenses in the consolidated statement of profit or loss and in other comprehensive income.

p. Share-based payments-

Equity-settled share-based payment transactions of the Entity

Equity-settled share-based payment transactions with employees and third parties that provide services to the Entity are measured at the fair value of the equity instruments at the date of their granting.

The fair value determined at the grant date of the equity-settled share-based payments is determined on a straight-line basis over the vesting period, based on the Entity's estimate of the equity instruments that will eventually vest with a corresponding increase in equity. At the end of each period, the Entity reviews its estimates of the number of equity instruments expected to be awarded. The effect of the revision on the original estimates, if any, is recorded in the period's gains/losses so that the cumulative expense reflects the revised estimate, with a corresponding adjustment to the equity-settled employee benefit reserve.

q. Income taxes-

The income tax expense represents the sum of current income taxes and deferred income taxes.

i. Current income taxes

For companies in Mexico, the calculated incurred tax corresponds to income tax ("ISR", for its acronym in Spanish) and is recorded in the gains/losses of the year in which it is incurred.

Taxable income differs from the income reported in the consolidated income statement and in comprehensive income, due to income or expenses that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable or deductible. The Entity's liability for taxes incurred is calculated using the tax rates in effect at the end of the reporting period.

Foreign subsidiaries calculate income tax on an individual basis in accordance with the laws and regulations of each country:

ii. Deferred income taxes

Deferred income taxes are calculated based on the temporary differences between the book values of assets and liabilities included in financial statements and their corresponding tax bases. When applicable, they include the benefits associated with tax credits and fiscal losses to be amortized. The deferred income tax assets or liabilities are generally recognized as temporary tax differences.

A deferred tax asset will be recognized as a deductible temporary difference, to the extent that the Entity will probably have future taxable profits against which it can apply these deductible temporary differences. These assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arise from goodwill or initial recognition (which differ from business combinations) of other assets and liabilities in an operation that does not affect the fiscal or accounting results.

A deferred tax liability is recognized as a taxable temporary difference associated with investments in subsidiaries and associates, and in joint venture interests, except when the Entity can control the reversal of the temporary difference and when it is probable that the temporary difference will not be reversed in the foreseeable future. Deferred tax assets arising from temporary differences associated with such investments and are recognized only to the extent that it is likely that there will be sufficient future tax earnings against which those temporary differences will be used, and when it is expected that they will be reversed in the near future.

The book value of a deferred tax asset should be reviewed at the end of each reporting period and should be reduced to the extent that it is deemed likely that there will not be sufficient taxable profits to allow all of or part of the asset to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are valued using the tax rates that are expected to be applied in the period when the liability is paid or the asset is realized, based on the rates (and tax laws) in effect at the end of the reporting period.

The valuation of deferred tax liabilities and assets reflects the tax consequences that the Entity expects at the end of the reporting period in order to recover or settle the book value of its assets and liabilities.

iii. Incurred and deferred taxes

Incurred and deferred taxes are recorded as gains/losses, except when they refer to items that are categorized outside of gains/losses, either in other comprehensive income or directly in stockholders' equity. When they arise from the initial recognition of a business combination, the tax effect is included in the initial recognition of the business combination.

r. Provisions-

Provisions are recorded when the Entity has a present obligation (either legal or assumed) as a result of a past event that the Entity will likely have to settle, where a reliable estimate of the obligation amount may be made.

The amount recorded as a provision is the best estimate of the expenditure required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. When a provision is valued using the estimated cash flows needed to settle a present obligation, its book value represents the present value of said cash flows (when the effect of the value of money over time is material).

When there is an expected recovery of some or all of the economic benefits required to settle a provision by a third party, an account receivable is recorded as an asset if it is virtually certain that the disbursement will be received and the amount of the account receivable can be confidently valued.

Provisions are classified as current or non-current based on the estimated time needed to meet the obligations they cover.

s. Financial liabilities and capital

All financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method or at fair value through gains/losses.

However, financial liabilities are measured according to the specific accounting policies detailed below when the transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuous participation approach is applied and financial guarantee contracts are issued by the Entity.

Financial liabilities at fair value through gains/losses.

Financial liabilities are classified at fair value through gains/losses when the financial liability is (i) a consideration contingent on an acquirer in a business combination, (ii) held for trading or (iii) designated at fair value through gains/losses.

A financial liability is classified as held for trading if:

- It has been acquired mainly for the purpose of buying back in the short term; or
- On initial recognition, it is part of a portfolio of identified financial instruments that the Entity manages jointly and has a recent pattern of short-term profit-taking; or
- It is a derivative, with the exception of derivatives that are a financial guarantee contract or a designated and effective hedging instrument.

A financial liability that is not held for trading or a consideration contingent on an acquirer in a business combination may be designated at fair value through gains/losses at initial recognition if:

- Such a designation eliminates or significantly reduces an inconsistency or accounting mismatch; or
- The financial liability is part of the Entity's financial assets, financial liabilities or both, which is managed and its performance evaluated on the basis of fair value in accordance with the Entity's documented risk management or investment strategy, and the grouping information is provided internally on that basis; or
- It is part of a contract that contains one or more embedded derivatives, and IFRS 9 allows the entire combined contract to be designated at fair value through gains/losses.

Financial liabilities measured according to gains or losses arising from changes in their fair value are recorded in gains/losses to the extent that they are not part of a designated hedging relationship (see hedge accounting policy). The net gain or loss recorded in gains/losses incorporates any interest paid on the financial liability.

However, for financial liabilities that are designated at fair value through gains/losses, the amount of change in the fair value of the financial liability that is attributable to changes in the credit risk of that liability is recognized in other comprehensive income unless recording the effects of changes to the liability's credit risk in other comprehensive income would create or widen an accounting mismatch in gains/losses. The remaining amount of the change in the fair value of the liability is would then be recorded in gains/losses. However, changes in the fair value attributable to the credit risk of a financial liability that have already been recorded in other comprehensive income will never be reclassified to gains/losses. Instead, they may be transferred to retained earnings once the financial liability is written off.

Gains or losses on financial guarantee contracts issued by the Entity that are designated by the Entity at fair value through gains/losses are recorded in gains/losses.

The Entity does not record liabilities at fair value, but rather discloses the fair value of its debt.

Financial liabilities are subsequently measured at amortized cost.

Financial liabilities that are not (i) considerations contingent on an acquirer in a business combination, (ii) held for trading, or (iii) designated as fair value through gains/losses, are subsequently measured at amortized cost using the equity method of effective interest.

The effective interest method is a method for calculating the amortized cost of a financial liability and for allocating interest expense during the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments (including all charges and points paid or received that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and other premiums or discounts) during the expected life of the financial liability, or (where appropriate) a shorter period, at the amortized cost of a financial liability.

Exchange rate gains and losses

For financial liabilities that are denominated in a foreign currency and are measured at amortized cost at the end of each reporting period, exchange rate gains and losses are determined based on the amortized cost of the instruments. These exchange rate gains and losses are recorded as income for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship. For those that are designated as a hedging instrument for a foreign currency risk hedge, exchange rate gains and losses are recorded in other comprehensive income and accumulated in a separate equity component.

The fair value of financial liabilities denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and is converted using the exchange rate in effect at the end of the reporting period. For financial liabilities that are measured as fair value through profit or loss, exchange rate gains and losses are part of fair value gains or losses and are recorded as profit or loss for financial liabilities that are not part of a designated coverage relationship.

Derecognition of financial liabilities

The Entity derecognizes financial liabilities only if its obligations are fulfilled, canceled, or have expired. The difference between the carrying amount of the financial liability that is written off and the consideration that is paid and payable is recognized as profit or loss.

When the Entity exchanges a debt instrument with an existing lender for another with substantially different terms, said exchange is accounted for as a derecognition of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Similarly, the Entity considers the substantial modification of the terms of an existing liability or part of it as a derecognition of the original financial liability and the recognition of a new liability. The terms are assumed to be substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any net fees paid, received, and discounted using the original effective rate, is at least 10% different from the current discounted value of the remaining cash flows of the original financial liability. If the modification is not substantial, the difference between: (1) the carrying amount of the liability before the modification; and (2) the present value of the cash flows after the modification should be recorded as profit or loss.

t. Derivative financial instruments

The Entity participates in a variety of derivative financial instruments to manage its exposure to interest rate risks.

Derivatives are initially recognized at fair value on the date the derivative contract is signed and are subsequently revalued at fair value at the end of the reporting period. The resulting gain or loss is immediately recorded in gains/losses unless the derivative is designated and effective as a hedging instrument, in which case the timing of it being recorded as a profit or loss will depend on the nature of the hedging relationship.

A derivative with a positive fair value is recognized as a financial asset, while a derivative with a negative fair value is recognized as a financial liability. Derivatives are not offset in the financial statements unless the Entity has both the legal right and the intention to offset.

u. Hedge accounting

The Entity designates certain instruments as hedges, which include derivatives, either as fair value hedges or cash flow hedges.

At the beginning of hedging, the Entity documents the relationship between the hedging instrument and the hedged item, as well as the risk management objectives and its management strategy to undertake various hedging transactions. Additionally, at the beginning of the hedge and on an ongoing basis, the Entity documents whether the hedging instrument is highly effective at offsetting exposure to changes in fair value or in cash flow changes of the hedged item. In addition, at the beginning of the hedge and on an ongoing basis, the Entity documents whether the hedging instrument is effective at offsetting changes in fair values or cash flows of the hedged item attributable to the hedged risk, which is when the hedging relationships meet all the following hedge effectiveness requirements:

- There is an economic relationship between the hedging instrument and the hedged item.
- The effect of the credit risk does not dominate the value of the changes resulting from the economic relationship, and
- The coverage ratio of the hedging relationship is the same as that resulting from the amount of the hedged item that the Entity actually covers and the amount of the hedging instrument that the Entity actually uses to cover the amount of the hedged item.

If a hedging relationship no longer meets the hedge effectiveness requirement for the hedging relationship, but the risk management objective for that designated hedging relationship remains the same, the Entity rebalances the coverage of the hedging relationship so that it meets the qualification criteria again.

The Entity designates the complete change in the fair value of a forward contract as the hedging instrument for all its hedging relationships that involve forward contracts.

Cash flow hedges

The effective changes in the fair value of derivatives and other qualified hedging instruments that are designated and qualify as cash flow hedges are recorded in other comprehensive income and accumulated under the category of cash flow coverage reserve, limited to the cumulative change in the fair value of the hedged item since the inception of the hedge.

Amounts previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified to gains/losses in the periods in which the hedged item affects profit or loss, on the same line as the recognized hedged item. However, when the forecasted hedge transaction results in a non-financial asset or a non-financial liability, the gains and losses previously recorded in other comprehensive income and accumulated in equity are eliminated from equity and included in the initial measurement of the cost of the non-financial asset or non-financial liability. This transfer does not affect other comprehensive

income. Furthermore, if the Entity expects that part or all the accumulated loss in the cash flow hedge reserve will not be recovered in the future, that amount will be immediately reclassified to gains/losses.

The Entity discontinues hedge accounting only when the hedging relationship (or a part of it) no longer meets the qualification criteria (after rebalancing, if applicable). This includes cases where the hedging instrument expires or is sold, canceled, or exercised. The suspension is accounted for prospectively. Any gain or loss recorded in other comprehensive income and accumulated in the cash flow hedge reserve at that time remains in equity and is reclassified to profit or loss when the expected transaction occurs. When a forecasted transaction is no longer expected to occur, the accumulated gain or loss in the cash flow hedge reserve is immediately reclassified to profit or loss.

v. Revenue recognition-

The Entity recognizes revenue as follows:

i. The Entity's main source of revenue is income from hotel operations, which is recorded over time based on the provision of lodging and additional services. The right is transferred to the guest the moment in which they consume any benefits provided (for example: lodging services, conference room rental and room service).

ii. The Entity obtains revenue from the structuring of hotel projects, supervision of work, administration and operation of hotels and franchising (income from administration to third parties in the consolidated income statement and other comprehensive income), which is recognized as accrued as established in operating contracts in compliance with IFRS 15. Revenues from management and hotel operations represent the most important revenue in the category of income from management to third parties where the following are identified: 1) services during the pre-operating period of 90 days prior to the opening of the hotel and 2) for the operating services, which are provided once the hotel opens. Both classifications comprise of a series of services that together constitute each of the identified performance obligations. The consideration is assigned per room for the pre-operational period and as a monthly base fee and incentive for the operation stage.

iii. The Entity has a loyalty program created to reward its guests, called *City Premios*. Once enrolled in the program, each stay generates points that members (affiliate guests) can redeem for prizes. For guests who are enrolled in said program, the consideration received is assigned to two performance obligations: 1) lodging service and 2) the promise of future services or rewards based on accumulated points.

The fair value of the awards given to clients is recorded as a decrease in income and deferred income is recognized until the benefits of related services are delivered or rendered to the client. The liability is presented under deferred income in the consolidated statement of financial positions. The total price of *City Premios* rewards transactions considers an estimate of the rights members are entitled to but that have not been exercised based on the Entity's previous experience.

w. Cash flow statement-

The Entity reports cash flows from operating activities using the indirect method, by means of which the profit or loss before taxes is adjusted for the effects of transactions of a non-cash nature, which includes any past or future deferral or accumulation of inputs or outputs of cash, revenue, and expenses associated with cash flows from investing or financing activities.

Paid interest and dividends are classified as financing activities and interest and dividends received are classified as investing activities.

x. Stockholders' equity-

i. Share capital

Incremental costs directly attributable to the issuance of ordinary shares are recognized as a deduction of share capital. Income tax related to the transaction costs of a capital transaction is accounted for in accordance with IAS 12.

ii. Repurchase and reissue of ordinary shares

When shares recognized as share capital are repurchased, the amount of the consideration paid, including directly attributable costs, is reported as a deduction from the share capital. The repurchased shares are classified as shares in the portfolio and are presented in the portfolio's reserve of shares, and when the shares in the portfolio are sold or reissued, subsequently, the amount received is recorded as an increase in capital, and the surplus or deficit of the transaction is presented in the issuance of premiums.

y. The controlling interest's earnings per share-

Basic earnings per ordinary share is determined by dividing the controlling interest's earnings per share by the weighted average of the shares in circulation during the exercise.

During the reported periods, the Entity does not have dilutive instruments, therefore, basic and diluted earnings per share are the same.

z. Fair value measurement

The "fair value" is the price that would be received from the sale of an asset or that would be paid to transfer a liability on the date of measurement in the main market or, in its absence, in the most advantageous market that the Entity has access to on that date. The fair value of a liability reflects its risk of default.

Some of the Entity's accounting policies and disclosures require measuring the fair values of both financial and non-financial assets and liabilities.

When available, the Entity measures the fair value of an instrument using the price quoted in an active market for that instrument. A market is considered "active" if the transactions in assets or liabilities take place with a frequency and sufficient volume to provide price information on an ongoing basis.

Normally the best evidence of the fair value of a financial instrument on initial recognition is the transaction price, that is, the fair value of the consideration given or received. If the Entity determines that the fair value on initial recognition differs from the transaction price and the fair value does not have a quoted price in an active market for an identical asset or liability nor is it based on a valuation technique for which it is considered that the unobservable inputs are insignificant relative to the measurement, the financial instrument is initially measured at fair value and adjusted to account for the difference between the fair value on initial recognition and the transaction price. Subsequently, that difference is recorded as profit or loss using an appropriate basis over the life of the instrument, but never after the moment that the valuation is fully supported by observable market data or after the transaction has concluded.

For financial information purposes, fair value measurements are classified as Level 1, 2 or 3 based on the degree to which the input data in the measurements are observable and their importance in determining the fair value as a whole, described as follows:

- Level 1 Quoted prices are considered in an active market for identical assets or liabilities that can be obtained on the valuation date.
- Level 2 Observable input data other than the listed prices of Level 1, either directly or indirectly.
- Level 3 Considers unobservable input data.

4. Critical accounting judgements and key sources for estimation uncertainty-

In applying the Entity's accounting policies, the Administration must make judgments, estimates and assumptions about the book values of the assets and liabilities of the consolidated financial statements. Relative estimates and assumptions are based on experience and other factors that are deemed relevant. Actual results may differ from these estimates.

Estimates and assumptions are reviewed on a regular basis. Modifications to accounting estimates are recorded in the period in which the modification is made and future periods if the modification affects both the current period and subsequent periods.

a. Critical judgments when applying accounting policies-

The following are critical judgments, apart from those involving estimates, made by management during the process of applying the Entity's accounting policies and that have a significant effect on the consolidated financial statements.

- Consolidation of subsidiaries

The Entity consolidates subsidiaries in which it has a 50% interest. These are consolidated in the financial statements because management has determined that it has control over them. In the management's judgment, the power to control the relevant activities of said subsidiaries is obtained through shareholder agreements and signed operating contracts. In accordance with said contracts, there are potential substantive voting rights related to shares held by third parties that the Entity can acquire, under certain circumstances.

- Lease terms

The Entity assesses on the lease start date whether there is reasonable certainty to exercise the renewal options. The Entity reassesses whether it is reasonably certain to exercise a renewal option if there is a significant event or a significant change in circumstances within its control.

- b. Accounting estimates-

Estimates and assumptions are reviewed on a regular basis. Modifications to accounting estimates are recorded in the period in which the modification is made and future periods if the modification affects both the current period and subsequent periods.

- Recording revenue from customer loyalty programs

Management considered the detailed criteria for the recognition of income related to its loyalty program and, particularly, the consideration of whether the Entity had provided the service. The deferred income liability is presented in the consolidated statement of financial position. The total price of the transaction for City Premios rewards considers an estimate of the rights members are entitled to but that have not been exercised based on the Entity's previous experience.

- Recoverability of deferred income tax asset

In determining the deferred tax, the Entity estimates the probability of generating tax profits and / or taxable base in future periods in order to take advantage of the deferred assets generated by tax losses. This calculation is based on assumptions that are affected by future expectations of the hotel operation. The conclusion reached for the periods presented is that there will be a taxable base and therefore it recognizes a deferred tax asset related to said tax losses. Its impact is in the item of deferred tax assets and liabilities and the expenses of the period.

- Estimate of useful and residual lives of fixed assets.

The Entity, based on the opinion of its internal experts in the development area, evaluates the useful and residual life of the assets each period according to their operating experience and the characteristics of the assets and their operations at the review date. Its impact is in the area of accumulated depreciation, in the consolidated statement of financial positions, and in depreciation expenses for the year.

- Determining the discount rate used to determine lease assets.

The Entity uses lease contracts, mainly real estate, and significant judgments and estimates inherent to the determination of future cash flows, used to determine discount rates, as well as other considerations provided under IFRS 16.

- Measuring defined benefit obligations

The Entity uses key actuarial assumptions to determine the liability of employee benefits.

- Measurement of the estimated credit losses expected for trade debtors and contract assets.

The Entity uses key assumptions to determine the weighted average loss rate for the purpose of determining credit losses.

Attentively,

Luis Eduardo Barrios Sánchez
Chairman of the Board of Directors

Mexico City, April 21st, 2021

BOARD OF DIRECTORS' REPORT ON THE ACTIVITIES AND OPERATIONS OF HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.

To the Shareholders' Meeting of Hoteles City Express S.A.B. de C.V.

Dear Shareholders:

Based on the provisions of Article 28, Section IV, Paragraph (e) of the Securities Market Law ("SML"), in my capacity as Chairman of the Board of Directors of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (the "Company"), I hereby submit to you, on behalf of said body, the annual report on the activities and transactions in which the Board of Directors intervened. In various cases this was with the support of the different Board of Directors committees, in accordance with the provisions of the SML, during the fiscal year ended December 31st, 2020.

As of December 31st, 2020, the Board of Directors of the Company was comprised of the following Regular and Alternate directors who, except for Mr. Luis Eduardo Barrios Sánchez, are independent directors in terms of Article 26 of the SML:

<u>Board Member</u>	<u>Name</u>	<u>Professional Activity</u>	<u>Committees</u>
Owners	Luis Eduardo Barrios Sánchez (President)	Businessman	Planning & Finance (President)
	Armando J. García Segovia	Businessman	Planning & Finance
	Juan Luis Elek Klein	Businessman	Planning & Finance
	Ricardo Maldonado Sosa	Businessman	N/A
	Eduardo Raúl Azcárraga Pérez	Businessman	Planning & Finance Audit, Risk and Corporate Practices
	Luis Alberto Chapa González	Businessman	N/A
	Francisco Andragnes	Private Equity Fund Manager & Professional Investor	Planning & Finance Audit, Risk and Corporate Practices
	José Antonio Contreras Leyva	Private Equity Fund Manager & Professional Investor	Planning & Finance Audit, Risk and Corporate Practices
	Alejandra Smith	Businesswoman	Audit, Risk and Corporate Practices

	Thomas McDonald	Private Equity Fund Manager & Professional Investor	Planning & Finance
	Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena	Businessman	Audit, Risk and Corporate Practices (President)

During the year 2020, the Board of Directors met on 4 (four) occasions, on the following dates: February 12th, April 22nd, July 22nd, and October 21st. At these meetings, as well as those of the committees, enough directors were in attendance to constitute the quorum required by the Company's Bylaws (the "Bylaws") for the establishment of such committees.

At these meetings, among other matters, the Company's consolidated quarterly operating and financial results, budget and annual operating plan, business and financing strategies, capital structure, new investments, as well as the status of projects under development, were discussed and approved. Likewise, progress was reported on commercial initiatives, new business, hotel operations and the organization in general. The implementation of various strategic alternatives for the Company in 2020 was also thoroughly discussed. The discussions and resolutions were recorded in the corresponding minutes of each of these sessions.

In addition to the periodic, and at least quarterly, approval of the Company's consolidated financial statements, the Board of Directors discussed, took note and/or approved, as the case may be, among others, the following activities, results, decisions or transactions at such meetings. This was in accordance with the provisions of the SML and other applicable provisions, as well as the Bylaws:

- I. The information presented by the Company's Chief Executive Officer regarding the Company's operating and financial results, as well as future business activities and strategies, was presented, discussed, noted, and approved. This included, among other items, those related to commercial, development, investment, financing, and capital structuring activities.
- II. The business strategy was analyzed and ratified, as well as the budget and annual operating plan for 2020 and the budget updated in response to the COVID-19 pandemic.
- III. The holding of the Company's Annual Ordinary General Shareholders' Meeting was approved and was held on April 29th, 2020.
- IV. The activity reports of the Audit, Risk and Corporate Practices Committee for the fiscal year 2019 were reviewed and approved.
- V. The Chief Executive Officer's report, referred to in Article 172 of the General Law of Commercial Companies (Ley General de Sociedades Mercantiles or "LGSM" in Spanish), corresponding to fiscal year 2019, was approved.
- VI. The opinion of the Board of Directors on the content of the Chief Executive Officer's Report for the fiscal year 2019 referred to in Article 172 of the LGSM was approved.

- VII. The report referred to in Article 172, paragraph b) of the LGSM, on the main accounting and information policies and criteria followed in the preparation of the Company's financial information for the fiscal year 2019 was approved.
- VIII. The report on the main operations and activities in which the Board of Directors was involved during the fiscal year 2019 was approved.
- IX. The reports and opinions mentioned at the Company's Annual Ordinary General Shareholders' Meeting were presented and approved at said meeting.
- X. The appointment of Mr. Luis Eduardo Barrios Sánchez as Chief Executive Officer of the Company was ratified. Supported by the Compensation Committee and in accordance with its recommendation, the components of the integral compensation of the Chief Executive Officer and various of the Company's officers were approved, including the retention and long-term compensation.
- XI. Supported by the recommendation of the Compensation Committee, all reports were presented, discussed, noted, and approved, as well as the terms, policies, conditions, activities and actions taken in connection with the long-term executive stock compensation program (the "Program").

In this regard, and in connection with the Program, the Board of Directors authorized (i) the ratification of 877,004 (eight hundred and seventy-seven thousand and four) shares allocated in 2018, whose allocation price was \$22.69 (twenty-two pesos 69/100 M.N.) per share, and (ii) approval of 3,410,910 (three million four hundred and ten thousand nine hundred and ten) shares allocated in 2020, whose allocation price was \$7.00 (seven pesos 00/100 M.N.) per share.

The Board of Directors, through or in coordination with the Compensation Committee, is the body in charge of approving, executing, and applying the policies governing the Program.

- XII. The activities carried out by the Company's Planning and Finance Committee were discussed, noted, and approved. The activities of this Committee consisted of discussing the Company's Business Plan, capital structure, strategic alternatives and financial plan, among other matters related to the Company's short- and medium-term strategy.
- XIII. Investment projects, development, the opening of new hotels and closures during 2020 and the coming years, as well as asset recycling initiatives, were announced, discussed, noted, and ratified.
- XIV. The analysis regarding the estimated rates of return for the development of new hotel projects and investment in hotels was discussed, noted, and approved.

- XV. The progress of the investments of the subsidiary Altabix, S.A. de C.V. in projects, mainly in technology, focused on the commercialization and management of businesses in the tourism and hotel sector was discussed, noted, and approved.
- XVI. The progress, results, and new initiatives of the strategic plan for sustainability and social responsibility of Hoteles City Express were discussed, noted and approved; its budget for 2020 was ratified and the budget for 2021 was authorized.
- XVII. The acts carried out by the Company's management to comply with the agreements adopted in relation to the investment activities and development of new hotels were ratified.
- XVIII. The appointment and hiring of the firm of external auditors Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited), (the "External Auditor"), was approved, discussed, and noted. The purpose of the External Auditor is to conduct the independent external audit of the Company's financial statements and its subsidiary companies for the fiscal year from January 1st to December 31st, 2020.
- XIX. The progress of the audit, the review of relevant issues, the findings identified, the number of hotels reviewed, and their scope were discussed.
- XX. The benefits of ratifying a fund for the acquisition of the Company's own shares for a maximum amount of \$600,000,000.00 (six hundred million pesos 00/100 M.N.) was discussed. This was in line with the terms of the provisions of Article 56 of the SML, Section IV and other applicable legislation and, where applicable, the corresponding reserve.
- XXI. The recommendations regarding the integration of the Board of Directors and the Committees of the Board of Directors were presented, discussed, noted, and approved.
- XXII. The members of the Ethics Committee as of January 1st, 2021 were presented, discussed, and approved.

Sincerely,

Luis Eduardo Barrios Sánchez
Chairman of the Board of Directors



Annex "D"

Consolidated Financial Statements of the Company and opinion of the External Auditor as of December 31, 2020. Letter of Independence from the External Auditors.

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

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2020 y 2019, e
Informe de los auditores
independientes del 7 de abril de
2021



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2020 y 2019

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



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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

Otras Cuestiones

Los estados financieros de Hoteles City Express, S. A. B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2019 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha 13 de abril de 2020 emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Cuestiones clave de la auditoría

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



Pandemia por Covid 19 y empresa en funcionamiento

Como se menciona en la Nota 1 y 3b a los estados financieros consolidados adjuntos, en marzo de 2020 la Organización Mundial de Salud declaró al Covid 19 una pandemia global. La propagación de la enfermedad impactó de manera diferenciada a empresas e industrias, además de haber generado importante volatilidad en los mercados de dinero y capitales. La situación financiera y los resultados de operación de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 se vieron afectados considerablemente por la pandemia; no obstante, la Administración evaluó su situación y concluyó que la Entidad continuará como un negocio en marcha. Asimismo, el confinamiento originó que parte de la administración de la Entidad trabaje en un entorno de trabajo remoto durante este periodo.

Con base en lo anterior, identificamos los riesgos de deterioro como lo indica la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS 36", por sus siglas en inglés) "Deterioro de los activos de larga duración"; y empresa en funcionamiento como lo indica la IAS 1 "Presentación de estados financieros"; así como los riesgos de segregación de funciones y debilitamiento en actividades de control interno derivados del trabajo remoto.

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

- Pruebas detalladas para confirmar la razonabilidad de la evaluación y supuestos utilizados por la administración para determinar en qué UGEs no existieron indicios de deterioro de activos de larga duración. Nuestros procedimientos incluyeron la revisión de la evidencia proporcionada por la administración tomando en cuenta factores internos, externos y observables; así mismo consideramos el conocimiento de la Entidad e información de la industria.
- Procedimientos para evaluar si el modelo de flujos de efectivo descontados y los avalúos utilizados en el cálculo de deterioro de los activos de larga duración son apropiados.
- Retamos los supuestos utilizados por la Administración y por los peritos valuadores independientes, siendo principalmente las estimaciones de volúmenes de ventas y la tasa aplicada al costo de capital promedio ponderado (WACC, por sus siglas en inglés), así como la evaluación de los datos subyacentes. Nuestros especialistas en valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de los flujos de efectivo descontados y avalúos, así como en análisis de sensibilidad.
- Analizamos las proyecciones financieras de la Entidad para el año 2021 con objeto de evaluar el riesgo de falta de cumplimiento de sus obligaciones.

En relación con los riesgos identificados por el trabajo remoto, nuestra planeación y procedimientos de auditoría fueron adaptados a las circunstancias para evaluar el impacto del trabajo remoto en los procesos, control interno y sistemas, revisamos a detalle los supuestos utilizados para cada una de las áreas de riesgo identificadas, y en su caso nos apoyamos por nuestros especialistas.

Nuestra planeación y procedimientos de auditoría fueron adaptados a las circunstancias para evaluar las aseveraciones incluidas por la Entidad en las Notas 1 y 3b a los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2020, la deuda a largo plazo representa el monto más importante del total de los pasivos consolidados y está contratada con diversas instituciones financieras en su mayoría en pesos mexicanos. La Entidad ha establecido controles para verificar el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los diferentes contratos de deuda; sin embargo, consideramos incluir respuestas de auditoría que cubrieran específicamente el incumplimiento de alguna razón financiera u obligaciones de hacer y no hacer; así mismo, evaluamos la posibilidad de que el saldo correspondiente a la deuda con instituciones financieras pudiese estar presentado incorrectamente entre corto y largo plazo; por lo anterior, nuestras pruebas de auditoría incluyeron, entre otros: i) asegurar la correcta aprobación por parte del Consejo de Administración de la Entidad para la contratación de la deuda a largo plazo, ii) revisión del cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en dichos contratos; iii) obtención de las confirmaciones de deuda con las instituciones financieras para validar los saldos registrados de deuda e intereses; iv) revisión de la correcta clasificación de la deuda a corto y largo plazo; y v) revisión de la correcta valuación y registro de intereses de conformidad con las IFRS. Los resultados de nuestras pruebas con relación a estos procedimientos fueron satisfactorios.



Las políticas contables de la Entidad para la administración de sus riesgos sobre instrumentos financieros se detallan en la Nota 18 a los estados financieros consolidados. En la Nota 12 a los estados financieros consolidados, se presentan las principales características de la deuda a largo plazo.

Valuación de impuesto diferido activo por pérdidas fiscales

De acuerdo con la IAS 12 "Impuestos a la Utilidad", en la determinación de los impuestos a la utilidad diferidos, la Entidad ha establecido procedimientos para estimar la probabilidad de generar utilidades fiscales en períodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales antes de la fecha de vencimiento de dichas pérdidas; sin embargo, debido a la situación generada principalmente por el Covid 19 arriba mencionada, es importante asegurarnos que la generación de dichas utilidades sea razonable, debido a que el proceso de evaluación se basa en supuestos que están afectados por las expectativas futuras de los resultados de la operación hotelera.

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

La política contable de la Entidad para el registro de los impuestos diferidos, así como el detalle de su revelación, se incluyen en las Notas 3q y 17, respectivamente, a los estados financieros consolidados adjuntos.

Otra información

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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 Meblas Rodríguez
7 de abril de 2021



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

Estados consolidados de posición financiera

31 de diciembre de 2020 y 2019

(En miles de pesos mexicanos)

Activo	Notas	2020	2019
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 1,118,464	\$ 961,512
Cuentas por cobrar – Neto	6	132,901	231,098
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		584,252	548,988
Pagos anticipados	7	71,788	132,519
Activos mantenidos para su venta		77,285	-
Total de activo circulante		<u>1,984,690</u>	<u>1,874,117</u>
Activos a largo plazo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto	9	12,890,263	13,045,487
Derecho de uso por arrendamiento	10	392,264	397,008
Inversión en asociada		36,603	36,146
Impuestos a la utilidad diferidos	17	242,227	224,991
Cuentas por cobrar	6	7,991	13,143
Otros activos	11	68,257	62,432
Depósitos en garantía		2,898	2,898
Total de activo a largo plazo		<u>13,640,503</u>	<u>13,782,105</u>
Total de activos		<u>\$ 15,625,193</u>	<u>\$ 15,656,222</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	12	\$ 1,621,568	\$ 589,329
Cuentas por pagar a proveedores		75,036	145,970
Otros impuestos y gastos acumulados		164,557	200,532
Porción circulante de otros pasivos	16	-	80,280
Impuestos a la utilidad por pagar		38,119	62,346
Instrumentos financieros derivados	8	31,842	20,947
Beneficios a los empleados	13	6,291	24,995
Pasivo por derechos de uso	14	31,485	27,697
Total de pasivo circulante		<u>1,968,898</u>	<u>1,152,096</u>
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios - excluyendo porción circulante	12	4,861,443	4,768,631
Instrumentos financieros derivados	8	147,760	27,904
Ingresos diferidos	15	12,370	16,759
Otros pasivos	16	388,797	155,991
Beneficios a los empleados	13	4,192	3,416
Impuestos a la utilidad diferidos	17	120,628	134,705
Pasivo por derechos de uso	14	450,214	449,710
Total de pasivo a largo plazo		<u>5,985,404</u>	<u>5,557,116</u>
Total de pasivo		<u>7,954,302</u>	<u>6,709,212</u>
Capital contable:			
Capital social	19	5,875,122	5,865,393
Utilidades retenidas		759,903	1,872,548
Otros resultados integrales		(116,115)	(127,485)
Capital contable atribuible a la participación controladora		6,518,910	7,610,456
Participación no controladora	21	1,151,981	1,336,554
Total de capital contable		<u>7,670,891</u>	<u>8,947,010</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 15,625,193</u>	<u>\$ 15,656,222</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 2020 y 2019
(En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por acción)

	Notas	2020	2019
Ingresos por operación hotelera		\$ 1,404,204	\$ 2,966,411
Ingresos por administración a terceros		<u>78,034</u>	<u>184,213</u>
Ingresos totales		1,482,238	3,150,624
Costos y gastos de operación hotelera	23	1,197,599	1,645,038
Gastos de administración y ventas	24	368,818	510,022
Depreciación		<u>491,789</u>	<u>461,679</u>
Costos y gastos		2,058,206	2,616,739
Gastos por apertura de hoteles		4,956	13,207
Deterioro de activos de larga duración		<u>16,201</u>	<u>-</u>
(Pérdida) utilidad de operación consolidada		<u>(597,125)</u>	<u>520,678</u>
Gasto por intereses		(619,010)	(503,649)
Ingreso por intereses		53,563	89,766
Pérdida cambiaria, neta		(22,618)	(25,279)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		<u>(76,047)</u>	<u>-</u>
		<u>(664,112)</u>	<u>(439,162)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(1,261,237)	81,516
Impuestos a la utilidad (beneficio)	17	<u>(12,612)</u>	<u>16,303</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año		<u>(1,248,625)</u>	<u>65,213</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		19,269	(53,923)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto a la utilidad		(7,963)	(22,597)
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:			
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados - neto de impuesto a la utilidad		<u>64</u>	<u>(151)</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad		<u>11,370</u>	<u>(76,671)</u>
Resultado integral del año		<u>\$ (1,237,255)</u>	<u>\$ (11,458)</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ (1,112,645)	\$ 127,683
Participación no controladora		<u>(135,980)</u>	<u>(62,470)</u>
		<u>\$ (1,248,625)</u>	<u>\$ 65,213</u>
Resultado integral consolidado atribuible a:			
Participación controladora		\$ (1,101,275)	\$ 51,012
Participación no controladora		<u>(135,980)</u>	<u>(62,470)</u>
		<u>\$ (1,237,255)</u>	<u>\$ (11,458)</u>
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción	22	<u>(2,9994)</u>	<u>0,3441</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(En miles de pesos mexicanos)

	Notas	Otros resultados integrales							
		Capital social	Utilidades retenidas	Pérdidas y ganancias actuariales netas de impuesto	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	Efectos de valuación de instrumentos de cobertura netas de impuesto	Total atribuible a participación controladora	Participación no controladora	Total de Capital Contable
Saldos al inicio de 2019		\$ 5,903,527	\$ 1,795,160	\$ 3,214	\$ (56,053)	\$ 2,025	\$ 7,647,873	\$ 1,171,182	\$ 8,819,055
Reconocimiento de pagos basados en acciones	20	(3,828)	-	-	-	-	(3,828)	-	(3,828)
Aportaciones de participación no controladora	21	-	-	-	-	-	-	233,958	233,958
Efecto inicial de adopción de IFRS 16 "Arrendamientos"		-	(50,295)	-	-	-	(50,295)	-	(50,295)
Reducción de participación no controladora	21	-	-	-	-	-	-	(750)	(750)
Dividendos pagados	21	-	-	-	-	-	-	(5,366)	(5,366)
Recompra de acciones		(34,306)	-	-	-	-	(34,306)	-	(34,306)
Pérdida integral del año		-	127,683	(151)	(53,923)	(22,597)	51,012	(62,470)	(11,458)
Saldos al 31 de diciembre de 2019		5,865,393	1,872,548	3,063	(109,976)	(20,572)	7,610,456	1,336,554	8,947,010
Reconocimiento de pagos basados en acciones	20	10,617	-	-	-	-	10,617	-	10,617
Reducciones de participación no controladora	21	-	-	-	-	-	-	(46,557)	(46,557)
Dividendos pagados	19	-	-	-	-	-	-	(2,036)	(2,036)
Recompra de acciones		(888)	-	-	-	-	(888)	-	(888)
Pérdida integral del año		-	(1,112,645)	64	19,269	(7,963)	(1,101,275)	(135,980)	(1,237,255)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		\$ 5,875,122	\$ 759,903	\$ 3,127	\$ (90,707)	\$ (28,535)	\$ 6,518,910	\$ 1,151,981	\$ 7,670,891

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(En miles de pesos mexicanos)

	2020	2019
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (1,261,237)	\$ 81,516
Ajustes por:		
Depreciación	491,789	461,678
Deterioro de activos de larga duración	16,201	-
Pérdida en venta y baja de activo fijo	23,014	2,515
Intereses a favor	(53,563)	(89,765)
Intereses a cargo	619,010	503,649
Pagos basados en acciones	10,855	-
Valuación de instrumentos financieros	122,789	(11,739)
Fluctuación cambiaria devengada no realizada	7,134	25,279
	<u>1,237,229</u>	<u>891,617</u>
Cambios en capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	103,349	2,509
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	(17,493)	(127,401)
Pagos anticipados	60,730	(43,609)
Cuentas por pagar a proveedores	(70,934)	20,659
Otros impuestos y gastos acumulados	542	13,842
Beneficios a los empleados	(17,864)	(710)
Impuestos a la utilidad pagados	(30,283)	(99,050)
	<u>28,047</u>	<u>(233,760)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	4,039	739,373
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(418,435)	(1,758,987)
Inversión en asociada	(457)	(36,146)
Inversión en otros activos	(5,825)	(11,401)
Ingresos por venta de activo fijo	42,935	-
Intereses cobrados	53,563	89,765
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(328,219)</u>	<u>(1,716,769)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	1,491,000	2,820,250
Préstamos bancarios pagados	(367,321)	(1,733,256)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	10,617	(3,828)
(Reducción) aportaciones de la participación no controladora, neto	(46,557)	233,958
Disminuciones de aportaciones de participación no controladora		
Aportaciones para futuros aumentos de capital	-	(751)
Dividendos pagados a la participación no controladora	(2,036)	(5,365)
Recompra de acciones	(888)	(34,306)
Intereses pagados	(657,984)	(520,366)
Pagos de pasivos por derechos de uso por arrendamiento	(44,141)	(25,856)
Obtención de préstamos de socios	152,525	78,990
Préstamos de socios pagados	-	(15,160)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	<u>535,215</u>	<u>794,310</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	211,035	(183,087)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	961,512	1,102,112
Efecto por tipo de cambio en el saldo de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión de operaciones extranjeras	(54,083)	42,487
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 1,118,464</u>	<u>\$ 961,512</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 2020 y 2019
(En miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción)

1. Información general y eventos importantes del año -

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los cuartos operados conforme a los nombres comerciales de la Entidad ascendieron a 17,514 y 17,227, respectivamente; de los cuales, 4,343 y 4,198 correspondieron a hoteles en Administración y en Franquicia.

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

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

Eventos relevantes

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al COVID-19 como una Pandemia Global, su expansión motivó una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se tomaron una serie de medidas de seguridad sanitaria tanto por las autoridades mexicanas como por los distintos gobiernos para detener la propagación de este virus. Esta crisis mundial ha expuesto varios desafíos para diferentes sectores incluidos el turístico y de transporte. Sin embargo, la reincorporación a la “nueva normalidad” en el turismo ha mostrado una continua mejora en la movilidad y la demanda por viajes seguros, cortos y con tarifas justas para el consumidor. Además, los avances de vacunación en el 2021 en conjunto con los anuncios de apoyo económico por parte del gobierno de Estados Unidos han dado un impulso a la demanda de productos de exportación y generado un mayor optimismo a la economía en México.

No cabe duda de que el sector externo seguirá siendo el principal motor para la economía mexicana; sin embargo, el mercado interno poco a poco irá recobrando fuerza, apoyado por una recuperación en el empleo y salario, una inflación controlada y el crecimiento de las remesas. A pesar de la dificultad económica, la estrategia de la Entidad llevada a cabo durante el 2020 y la flexibilidad de su modelo de negocios de adaptación a cambios en la operación, actuación, digitalización y comunicación, le han permitido continuar como una de las cadenas líderes en el sector hotelero en México.



Debido principalmente a los efectos de la Pandemia que implicaron el confinamiento de la mayor parte de la población, el cierre temporal de la industria no esencial y a la consecuente reducción en la actividad económica, durante 2020 los ingresos totales cayeron un 53% en comparación con 2019, y se obtuvo una pérdida de operación de \$(597) millones y una pérdida neta consolidada de \$(1,248) millones, en comparación con una utilidad de operación de \$521 millones y una utilidad neta consolidada de \$65 millones en 2019. Esta situación representó indicios de deterioro en algunas de nuestras unidades generadoras de efectivo que generaron el registro de \$16 millones por concepto de deterioro en los activos de larga duración en 2020. Asimismo, como se menciona en la Nota 3, la Entidad concluyó que continuará operando como una empresa en funcionamiento una vez evaluadas las consideraciones para continuar como un negocio en marcha, incluyendo su capacidad para hacer frente a sus obligaciones durante 2021.

Durante el cuarto trimestre del 2020, se confirmó la fortaleza que presentan los corredores del norte del país, impulsados por el sector de manufactura y exportación que, en diversos casos, se han beneficiado de una mayor inversión de compañías extranjeras principalmente, con el objetivo de aprovechar los menores costos de producción y mano de obra en México. Por otro lado, se han observado repuntes en la demanda, derivados de los estímulos económicos y bajos inventarios en Estados Unidos, tanto de automóviles como de otros productos.

Esto ha beneficiado a los corredores de exportación y ha llevado a mostrar una marcada recuperación de la región del Bajío. Adicionalmente, el turismo médico ha sido otro de los motores de impulso de ciertas plazas del norte del país, por lo cual la Entidad continúa implementando diversas campañas de mercadotecnia y publicidad para este segmento de mercado. En contraste, las zonas metropolitanas del país continúan presentando un mayor desafío, siendo las más rezagadas del portafolio dadas las restricciones gubernamentales por mayor número de casos de contagios por COVID-19.

Con respecto a la productividad del portafolio, se continúan reforzando las medidas de control de costos y gastos a través de acuerdos con proveedores para el precio de los insumos que estarán vigentes hasta finales del 2021; así como los acuerdos temporales de nómina con el personal, los cuales se han ido descomprimiendo conforme ha repuntado la ocupación de los hoteles de la Entidad.

Por otro lado, se destaca la liquidez y el desapalancamiento de la Entidad como una de las principales prioridades. Por ello, se continúan evaluando diferentes alternativas estratégicas, incluyendo la optimización de la estructura de costos y gastos. Asimismo, las medidas para preservar liquidez se mantienen, tales como la postergación de inversiones en bienes de capital (CAPEX) no esencial, diferimientos de capital e intereses que aún continúan vigentes por parte de algunos de nuestros acreedores bancarios, y avances en el reciclaje de activos. Durante el último trimestre de 2020, la Entidad concluyó con la venta de terrenos en Irapuato y se firmó una carta vinculante de venta para un predio en Barranquilla, Colombia. Por otro lado, al día de hoy se cuenta con un portafolio no apalancado de hoteles propios y co-invertidos en México con un valor aproximado de \$1,500 millones de pesos y una reserva territorial de \$717.3 millones de pesos.

Al cierre de 2020, la Entidad contaba con \$1,118.5 millones en Efectivo y equivalentes de efectivo. Lo que representa un incremento de 16.3% comparado con el cierre de 2019. Lo anterior, derivado de la disposición de \$1,000 millones de una línea de crédito revolvente con el objeto de garantizar liquidez durante la fase más restrictiva de la emergencia sanitaria. La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar aumentó 20.4% en comparación con el cierre de diciembre de 2019, cerrando el año en \$6,483 millones. De este monto, \$1,621.6 millones tienen vencimiento en los próximos doce meses y \$196.9 millones se encuentran denominados en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2020, Hoteles City Express tenía una razón de Deuda Total entre Activos Totales de 41.2%. Asimismo, la Entidad se encuentra en cumplimiento de todas sus obligaciones financieras.

Con el objetivo de mantener un balance sano y reducir el apalancamiento la administración de la Entidad ha considerado y evaluado la opción de reciclaje de terrenos y/o activos, así como la opción de incrementar el número de coinversiones con socios estratégicos en activos que al día de hoy son 100% propiedad de la Entidad.



Al cierre del ejercicio 2020, la Entidad contaba con una reserva territorial con un valor a costo histórico aproximado de \$717.3 millones, así como con obras en proceso, remodelaciones y terrenos asignados a dichas obras en proceso por \$1,782.8 millones. Asimismo, se continúa trabajando de manera diligente con la promoción de terrenos como medida adicional de asignación de capital. Por su parte, los activos productivos o activo fijo bruto correspondiente a hoteles en operación alcanzaron aproximadamente \$12,860.8 millones. Sobre el portafolio que conforma los activos productivos al cierre del ejercicio 2020, el 86% del total de propiedades correspondió a Hoteles Establecidos y el 14% restante a Hoteles No Establecidos.

Derivado de la pandemia del COVID-19, se continuará tomando medidas de contención para mantener la solvencia y liquidez de la Entidad. Por ello, el plan de desarrollo se ha diferido hasta no tener mayor claridad de las circunstancias macroeconómicas. Sin embargo, la Administración de la Entidad se enfocará en el crecimiento en contratos de administración y franquicia. La Entidad contempla la apertura de más hoteles bajo este mismo esquema durante el 2021.

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

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

En el año en curso, la Entidad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020, mismas que no tuvieron un impacto significativo en la información financiera de la Entidad.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IFRS 9, IAS 39, y la IFRS 7).

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de partidas o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia (tasas IBOR).

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

Las modificaciones también introducen un nuevo requerimiento de revelación por IFRS 7 para las relaciones de cobertura que son sujetas a excepciones introducidas por la modificación a la IFRS 9.

Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19

En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, *Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19* que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.



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

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y
- c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

Impacto en la contabilidad al aplicar la excepción a los cambios en los pagos de arrendamiento

La Entidad ha aplicado el expediente práctico retrospectivamente a todas las concesiones de renta que cumplen las condiciones en la IFRS 16:46B, y no ha reformulado periodos anteriores.

La Entidad se ha beneficiado por la suspensión de 3 meses de pago de renta por arrendamientos de los edificios localizados en diferentes puntos de la república mexicana. La suspensión por pagos de arrendamientos es de \$13,037 y ha sido contabilizada como un arrendamiento variable negativo en los resultados del ejercicio. La Entidad ha dado de baja la parte del pasivo por arrendamiento que se ha cancelado por el perdón de los pagos de arrendamiento, consistente con los requerimientos de la IFRS 9:3.3.1.

Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

En el presente año, la Entidad ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS

La Entidad ha adoptado las modificaciones incluidas en *Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS* por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo *Marco Conceptual*. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del *Marco Conceptual* que se refieren al *Marco Conceptual* revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del *Marco Conceptual* hacen referencia (el *Marco Conceptual* del IASC adoptado por el IASB en 2001, el *Marco Conceptual* del IASB de 2010, o el nuevo y revisado *Marco Conceptual* de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el *Marco Conceptual* revisado.

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.



Modificaciones a la IFRS 3 Definición de un negocio

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’.

La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.

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

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

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Referencias al marco conceptual</i>
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos</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.



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

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

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

Modificaciones a IAS 1 Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

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

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

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

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

Las *Modificaciones Anuales* incluyen la modificación a las siguientes normas.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

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



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

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

IFRS 16 Arrendamientos

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

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

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

3. Principales políticas contables-

a. *Declaración de cumplimiento-*

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

b. *Bases de preparación-*

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

iii. Negocio en Marcha

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



Como se menciona en la Nota 1, durante los primeros meses de 2020 apareció el COVID-19 que fue declarado por la OMS como Pandemia Global. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las siguientes consideraciones y determinó que el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

* Hasta el 31 de diciembre de 2019, cuando la Compañía se fusionó con Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V., subsistiendo ésta última y cuya moneda funcional es el peso mexicano.

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

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

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

Compañía	Porcentaje de participación		Actividad
	2020	2019	
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	100%	100%	Controladora de compañías ubicadas en México que se dedican al desarrollo y operación de inmuebles para la hotelería
Operadora de Hoteles City Express, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios de dirección, desarrollo, administración, franquicia y comercialización de inmuebles hoteleros
Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios corporativos.
Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V.	100%	100%	Controladora de compañías ubicadas en el extranjero con presencia en Costa Rica, Colombia y Chile.
City Express Administración Corporativa, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestadora de servicios de desarrollos hoteleros.

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

	Resultados y otros resultados integrales atribuidos a la participación no controladora		Participación no controladora acumulada	
	2020	2019	2020	2019
Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V.	\$ (135,980)	\$ (62,470)	\$ 1,151,981	\$ 1,336,554



El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

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

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

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

El efectivo cuyas restricciones originan que no se cumpla con la definición de efectivo y equivalentes de efectivo descrito anteriormente, se presentan en un rubro por separado en el estado consolidado de posición financiera y, en su caso, se excluyen del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el efectivo restringido representa fondos mantenidos por la Entidad para hacer frente a sus obligaciones derivadas de los contratos de préstamo (ver Nota 5).

f. ***Instrumentos financieros-***

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

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

g. ***Activos financieros***

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



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

(i) *Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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



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

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

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

Los activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas" El valor razonable es determinado de la manera descrita en la Nota 18.

(v) *Ganancias y pérdidas cambiarias*

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

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



(vi) *Deterioro de activos financieros*

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

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

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

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

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

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

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

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;



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

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

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

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

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

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

(viii) *Definición de incumplimiento*

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

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

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



(ix) *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

(x) *Política de bajas*

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

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

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

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

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



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

(xii) *Baja de activos financieros*

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

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

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

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

Los terrenos no se deprecian.

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

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

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

	%
	2020-2019
Edificios	1.43 – 1.60
Equipo y mobiliario de operación	16.7
Equipamiento menor	12
Equipo de cómputo	33.3
Mobiliario y equipo	10
Equipo de transporte	20
Remodelaciones y remplazos	20



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

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

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

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

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

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

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

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

j. ***Otros activos-***

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

Los otros activos se registran inicialmente al costo de adquisición y se revalúan a su valor razonable al cierre de cada año. (Ver Nota 11), el cambio en el valor razonable se reconoce en los resultados del ejercicio y se reconocen únicamente cuando es razonable que los beneficios futuros se realizarán.

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

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

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



1. *Arrendamientos-*

- *La Entidad como arrendatario*

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

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

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

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

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

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

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

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se reevalúa 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 reevalúa 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” en el estado consolidado de resultados (ver nota 23).

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

– *La Entidad como arrendador*

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

n. ***Costos por préstamos-***

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

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

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

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



o. **Beneficios a los empleados-**

Beneficios a los empleados por terminación y retiro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.



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

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministran servicios a la Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 20.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sac Be Ventures Colombia, S. A. S. - Colombia: la tasa aplicable al impuesto sobre la renta es del 33% por el año 2019.

Hoteles City Express Chile, LTDA y subsidiarias (HCE Chile): El impuesto a la renta en Chile a las empresas en 2020 y 2019, es del 27%.

ii. ***Impuestos a la utilidad diferidos***

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

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



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

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

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

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

iii. *Impuestos causados y diferidos*

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

r. ***Provisiones-***

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

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

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

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

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

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

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



Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

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

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

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

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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



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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período 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, rebalanza la cobertura) para que cumpla Los criterios de calificación de nuevo.

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

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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

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



v. **Reconocimiento de los ingresos-**

La Entidad reconoce los ingresos como sigue:

- i. La principal fuente de ingresos de la Entidad son los ingresos por operación hotelera los cuales se reconocen a lo largo del tiempo en función de la prestación del servicio de hospedaje y servicios adicionales; es decir, cuando se transfiere el derecho al huésped al momento en el que este consume simultáneamente los beneficios proporcionados (por ejemplo: servicio de hospedaje, renta de salones y servicios a cuarto);
- ii. La Entidad obtiene ingresos por la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión de obra, administración y operación de hoteles y franquiciamiento (ingresos por administración a terceros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales), los cuales se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación en cumplimiento con la IFRS 15. Los ingresos por administración y operación hotelera representan el ingreso más importante de la categoría de ingresos por administración a terceros en donde se identifican: 1) servicios durante el periodo preoperativo de 90 días antes de la apertura del hotel y 2) por los servicios de operación; los cuales son prestados una vez ocurrida la apertura del hotel. Ambas clasificaciones comprenden una serie de servicios que en conjunto constituyen cada una de las obligaciones de desempeño identificadas. La contraprestación se asigna por habitación para el periodo preoperativo y como honorario base e incentivo mensual para la etapa de operación.
- iii. La Entidad cuenta con un programa de lealtad creado para premiar la preferencia de sus huéspedes, denominado City Premios. Una vez afiliado al programa, cada estancia genera puntos que los socios (huéspedes afiliados) pueden redimir por premios. Sólo en el caso de huéspedes que están inscritos en dicho programa, la contraprestación recibida se asigna a dos obligaciones de desempeño: 1) servicio de hospedaje y 2) promesa de servicios o recompensas futuros con base en los puntos acumulados.

El valor razonable de los premios entregados a los clientes es reconocido como una disminución del ingreso y se reconoce un ingreso diferido hasta que los beneficios de servicios relativos son entregados o prestados al cliente. El pasivo es presentado en el rubro de ingresos diferidos en el estado consolidado de posición financiera. El precio total de la transacción por concepto de las recompensas de City Premios considera una estimación de derechos de socios no ejercidos con base en la experiencia previa de la Entidad. El saldo del pasivo correspondiente a estos ingresos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a \$12,370 y \$16,759, respectivamente.

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

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

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

x. **Capital contable-**

- i. Capital social

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



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

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

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

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

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

z. ***Medición del valor razonable***

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- *Plazos de arrendamiento (Nota 14)*

La Entidad evalúa en la fecha de inicio del arrendamiento si existe razonable certeza de ejercer las opciones de renovación. La Entidad 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 15)*

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

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

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

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

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



- *Estimación en la determinación de la tasa de descuento utilizada para la determinación de activos por arrendamiento (Nota 10)*

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

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

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

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

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

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

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

	2020	2019
Efectivo y depósitos bancarios disponibles	\$ 780,416	\$ 451,343
Equivalentes de efectivo (i)	111,687	373,658
Efectivo restringido (ii)	<u>226,361</u>	<u>136,511</u>
	<u>\$ 1,118,464</u>	<u>\$ 961,512</u>

1. Al 31 de diciembre 2020 y 2019, los equivalentes de efectivo mantenidos con fines de negociación, se encuentran principalmente invertidos a corto plazo a tasa variable en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano y en fondos de inversión en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano a tasa variable.
2. El efectivo restringido representa fondos mantenidos en un fideicomiso conforme le es requerido a la Entidad por sus contratos de préstamo, en importes iguales a los pagos de capital e interés establecidos en dichos contratos. Los pagos mencionados están generalmente relacionados con el siguiente mes o trimestre, por lo tanto, los fondos restringidos se clasificaron como circulantes.

6. Cuentas por cobrar-

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

	2020	2019
Cientes	\$ 157,670	\$ 233,296
Estimación para pérdidas crediticias	(46,276)	(24,063)
Deudores diversos	<u>21,507</u>	<u>21,865</u>
	<u>\$ 132,901</u>	<u>\$ 231,098</u>

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



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

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

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

La antigüedad de la cartera de cuentas por cobrar vencidas al 31 de diciembre de 2019 es de un 21% con antigüedad de 30 días; de 31 a 90 días un 14% y más de 90 días un 65%.

b. ***Movimientos en la estimación para deterioro relacionada con los deudores por ventas y activos por contrato.***

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	\$ (24,063)	\$ (9,134)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuentas por cobrar	<u>(22,213)</u>	<u>(14,929)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ (46,276)</u>	<u>\$ (24,063)</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 14% y 23% del total de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente; de los cuales, ninguno rebasa el 10% en lo individual.

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

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

Las cuentas por cobrar reservadas tienen una antigüedad promedio de 187 y 270 días al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

d. La Entidad otorgó una línea de crédito simple a un franquiciario por \$40,000 con vencimiento en 2022 y a una tasa de interés ordinario fija del 12% anual, para la construcción de un hotel. Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 el saldo por cobrar a largo plazo es de \$7,991 y \$13,143, respectivamente.

7. Pagos anticipados-

	2020	2019
Seguros pagados por anticipado	\$ 11,120	\$ 22,279
Anticipos a proveedores	406	1,701
Servicios pagados por anticipado	3,218	60,519
Otros pagos anticipados	<u>57,044</u>	<u>48,020</u>
	<u>\$ 71,788</u>	<u>\$ 132,519</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 2020	Valor razonable 2019
Activo (pasivo) a largo plazo					
Swap TIIE (28 días) 7.06% HSBC	31-marzo- 2018	15-febrero-2022	\$ 255,499	\$ (7,003)	\$ (1,709)
Swap TIIE (28 días) Banamex	17-junio-2017	29-junio-2020	130,987	-	1,472
Swap 8% Scotiabank	2-junio-2018	2-mayo-2024	56,944	12	293
Swap 7.7% BBVA	2-junio-2018	2-mayo-2023	384,000	(6,755)	(3,831)
Swap 8.10% Monex	30-julio-2018	30-junio-2021	119,745	-	8
Swap 8.33% CI Banco	30-diciembre-2018	30-julio-2024	88,737	60	133
Seagull 8.60% Monex	12-febrero-2019	26-enero-2026	500,000	(33,616)	(12,084)
Seagull 7.5% Scotiabank	4-octubre-2019	4-octubre-2022	300,000	(6,363)	(479)
Swap 6.88% Monex	4-octubre-2019	4-octubre-2021	200,000	(3,522)	23
Seagull 8.25% Monex	4 junio-2019	4-abril-2024	730,000	(36,630)	(10,226)
Swap Corpbanca	15-junio-2017	23-junio-2021	172,978	(23,292)	(22,451)
Swap BBVA	17-mayo-2018	02-mayo-2023	-	(57,465)	-
Swap BBVA	09-octubre-2018	30-septiembre-2021	-	(5,028)	-
			<u>\$ 2,938,890</u>	<u>\$ (179,602)</u>	<u>\$ (48,851)</u>

TIIE = significa Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

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

	1o. de enero de 2020	Altas	Bajas	Deterioro	Act Disp Vta	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2020
Terrenos	\$ 3,002,698	\$ 2,821	\$ (45,874)	\$ -	\$ (41,514)	\$ 0	\$ 16,269	\$ 2,934,400
Edificios	8,225,571	6,486	(665)	(16,201)	(44,073)	296,176	21,836	8,489,130
Equipo y mobiliario de operación	1,695,380	2,710	(4,934)	-	-	71,337	1,867	1,766,360
Equipamiento menor	41,848	243	-	-	(210)	1,380	-	43,261
Equipo de cómputo	181,284	5,566	(1,713)	-	(180)	2,128	439	187,524
Mobiliario y equipo	106,663	79	-	-	(11,096)	171	-	95,817
Equipo de transporte	65,621	1,230	(3,126)	-	(727)	1,331	125	64,454
Remodelaciones y remplazos	285,945	4,199	-	-	(3,410)	1,210	2,808	290,752
Mejoras y adaptaciones	331,044	7,718	-	-	(583)	42,797	-	380,976
Construcciones en proceso	<u>1,144,024</u>	<u>387,383</u>	<u>(12,814)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(416,530)</u>	<u>6,178</u>	<u>1,108,241</u>
Total	\$ 15,080,078	\$ 418,435	\$ (69,126)	\$ (16,201)	\$ (101,793)	\$ -	\$ 49,522	\$ 15,360,915
Depreciación acumulada:								
Edificios	\$ (482,550)	\$ (150,269)	\$ 116	\$ -	\$ 11,310	\$ -	\$ 29,734	\$ (591,659)
Equipo y mobiliario de operación	(1,092,738)	(229,509)	357	-	-	-	-	(1,321,890)
Equipamiento menor	(38,465)	(1,794)	-	-	210	-	-	(40,049)
Equipo de cómputo	(120,187)	(29,783)	660	-	118	-	48	(149,144)
Mobiliario y equipo	(14,853)	(95)	-	-	10,405	-	(1,279)	(5,822)
Equipo de transporte	(38,132)	(10,571)	2,044	-	335	-	(226)	(46,550)
Remodelaciones y reemplazos	(214,979)	(40,019)	-	-	2,095	37	(234)	(253,100)
Mejoras y adaptaciones	(32,687)	(29,749)	-	-	35	(37)	-	(62,438)
Depreciación acumulada	<u>(2,034,591)</u>	<u>(491,789)</u>	<u>3,177</u>	<u>-</u>	<u>24,508</u>	<u>-</u>	<u>28,043</u>	<u>(2,470,652)</u>
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto	\$ 13,045,487	\$ (73,354)	\$ (65,949)	\$ (16,201)	\$ (77,285)	\$ -	\$ 77,565	\$ 12,890,263



	1o. de enero de 2019	Altas	Bajas	Capitalización de obra en proceso	Efectos de conversión	31 de diciembre de 2019
Terrenos	\$ 2,875,162	\$ 152,243	\$ -	\$ -	\$ (24,707)	\$ 3,002,698
Edificios	7,269,318	58,904	-	954,298	(56,949)	8,225,571
Equipo y mobiliario de operación	1,435,015	24,533	(42,665)	281,811	(3,313)	1,695,381
Equipamiento menor	39,901	259	(202)	1,892	-	41,850
Equipo de cómputo	137,792	8,220	(4,826)	40,807	(710)	181,283
Mobiliario y equipo	106,358	313	(128)	118	-	106,661
Equipo de transporte	59,532	13,648	(10,160)	2,841	(240)	65,621
Remodelaciones y remplazos	224,815	65,947	(12,531)	10,003	(2,290)	285,944
Mejoras y adaptaciones	136,169	45,986	-	148,887	-	331,042
Construcciones en proceso	<u>1,204,826</u>	<u>1,388,934</u>	<u>-</u>	<u>(1,440,657)</u>	<u>(9,075)</u>	<u>1,144,028</u>
Total	<u>\$ 13,488,888</u>	<u>\$ 1,758,987</u>	<u>\$ (70,512)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (97,284)</u>	<u>\$ 15,080,079</u>
Depreciación acumulada:						
Edificios	\$ (373,653)	\$ (111,443)	\$ -	\$ -	\$ 2,545	\$ (482,551)
Equipo y mobiliario de operación	(914,139)	(221,158)	42,558	-	-	(1,092,739)
Equipamiento menor	(37,016)	(1,650)	202	-	-	(38,464)
Equipo de cómputo	(92,693)	(32,851)	4,161	-	1,199	(120,184)
Mobiliario y equipo	(15,550)	(148)	128	-	717	(14,853)
Equipo de transporte	(33,689)	(32,211)	13,816	-	(7,380)	(59,464)
Remodelaciones y reemplazos	(189,203)	(16,585)	-	-	-	(205,788)
Mejoras y adaptaciones	<u>(16,103)</u>	<u>(11,226)</u>	<u>7,132</u>	<u>-</u>	<u>(352)</u>	<u>(20,549)</u>
Depreciación acumulada	<u>(1,672,046)</u>	<u>(427,272)</u>	<u>67,997</u>	<u>-</u>	<u>(3,271)</u>	<u>(2,034,592)</u>
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto	<u>\$ 11,816,842</u>	<u>\$ 1,331,715</u>	<u>\$ (2,515)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (100,555)</u>	<u>\$ 13,045,487</u>

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

i. *Activos otorgados en garantía*

Para garantizar los préstamos bancarios de la Entidad, se otorgaron en garantía terrenos y edificios (ver valor de los inmuebles en garantía en la Nota 12). La Entidad no está autorizada para otorgar estos terrenos en garantía de otros préstamos, ni venderlos a otra compañía.

ii. *Costos por intereses capitalizados*

Los costos por intereses capitalizados por el año que terminó al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron \$46,367 y \$53,006, respectivamente. La tasa promedio ponderada de interés de los préstamos es de 6.89% y de 10.13% en 2020 y 2019, respectivamente.

10. Derechos de uso por arrendamiento

La Entidad arrienda principalmente edificios. El plazo promedio de arrendamiento es de 20 años para 2020 y 2019.

La Entidad tiene la opción de comprar ciertos edificios por un monto nominal al final del periodo del arrendamiento. Las obligaciones de la Entidad están aseguradas por el título del arrendador a los activos arrendados en dichos arrendamientos.



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

Activos por derechos de uso	Edificios	
Costo		
Al inicio de 2019	\$	598,037
Adiciones		-
Al 31 de diciembre de 2019		<u>598,037</u>
Adiciones		<u>32,421</u>
Al 31 de diciembre de 2020	\$	<u><u>630,458</u></u>
Depreciación acumulada		
Al inicio de 2019	\$	166,623
Cambio del periodo		<u>34,406</u>
Al 31 de diciembre de 2019		<u>201,029</u>
Cambio del periodo		<u>37,165</u>
Al 31 de diciembre de 2020	\$	<u><u>238,194</u></u>
Valor en libros		
Al 31 de diciembre de 2020	\$	<u><u>392,264</u></u>
Al 31 de diciembre de 2019	\$	<u><u>397,007</u></u>
Montos reconocidos en estado consolidado de resultados		
	2020	2019
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	\$ 37,165	\$ 34,407
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	46,247	44,549
Gasto relacionado a arrendamientos de corto plazo	3,788	19,097

La Entidad tiene compromisos por \$31,484 y \$27,695 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente, por concepto de arrendamientos de corto plazo.

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

	2020	2019
Pagos fijos	\$ 37,763	\$ 41,174
Pagos variables	<u>6,378</u>	<u>13,900</u>
Total de pagos por arrendamientos variables	<u><u>\$ 44,141</u></u>	<u><u>\$ 55,074</u></u>

Al 31 de diciembre de 2020, los pagos variables constituyen un 14% de los pagos por arrendamiento totales de la Entidad. La Entidad espera que esta proporción se mantenga constante en años futuros. Los pagos variables dependen en los ingresos y, consecuentemente, en el desarrollo económico durante los siguientes años. Tomando en consideración el desarrollo de los ingresos esperados durante los siguientes 5 años, se espera que el gasto por arrendamientos variables se siga presentando una proporción similar de los ingresos totales en los años siguientes.

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

El total de las salidas de efectivo por concepto de arrendamientos asciende a \$44,141 y \$55,074 para 2020 y 2019, respectivamente.



11. Otros activos

	2020	2019
Inversiones en compañías en el extranjero (i)	\$ <u>68,257</u>	\$ <u>62,432</u>

- i. Estos montos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, están representados por aportaciones, inversiones y acciones preferentes en compañías en el extranjero y se encuentran valuadas a su valor razonable (Ver Nota 18.i.1). La Entidad no considera que esté en capacidad de ejercer influencia significativa en ninguna de ellas.

12. Préstamos bancarios-

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

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

	2020	2019
Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:		
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2023. (i)	23,615	26,615
Préstamo con Scotiabank Inverlat por \$33,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2022. (i)	44,932	46,933
Préstamo con BANCOMEXT hasta por \$28,601, a tasa TIIE (90 días) más 3.25%, con expiración en 2020. (i)	-	4,333
Préstamo con Scotiabank por \$72,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2022. (i)	58,475	62,258
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,332, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	5,525	1,929
Préstamo con Scotiabank por \$38,000, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2022. (i)	22,586	24,491
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,000, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2021. (i)	6,238	4,340
Préstamo con Scotiabank por \$28,880, a tasa TIIE (28 días) más 1.80%, con expiración en 2021. (i)	7,528	8,535
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,133, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	11,362	12,113
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,925, a tasa TIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2022. (i)	12,846	13,654
Préstamo con CorpBanca por PCh 1,070,364,637, a tasa fija de 8.05% con expiración en 2022. (iv)	22,531	20,298
Préstamo con CorpBanca por PCh 1,023,889,653, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2022 (iv)	21,553	19,416
Préstamo con CorpBanca por PCh 570,265,788, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2022. (iv)	12,004	10,814



	2020	2019
Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:		
Préstamo con CorpBanca por PCh 788,803,538 y PCh 734,064,826 en 2019 y 2017, respectivamente; a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2022. (iv)	16,604	14,958
Préstamo con CorpBanca en Unidad de Fomento 17,126 a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2031. (iv) y (vi)	124,243	112,213
Préstamo con BANCOMEXT por \$35,534, a tasa TIIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	18,262	18,874
Préstamo con BANCOMEXT por \$28,340, a tasa TIIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	14,739	15,169
Préstamo con BANCOMEXT por \$27,353, a tasa TIIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	14,270	17,955
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,690 a tasa TIIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	17,171	17,550
Préstamo con BANCOMEXT por \$30,954 a tasa TIIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	17,246	17,786
Préstamo con BANCOMEXT por \$32,625 a tasa TIIIE (91 días) más 2.25%, con expiración en 2023. (i)	13,994	18,881
Préstamo con SABADELL por \$55,250 a tasa TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	45,915	47,359
Préstamos con BANCOMEXT por \$38,000, a tasa fija TIIIE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2023. (i)	33,924	33,927
Préstamo con Scotiabank por \$39,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2023. (i)	27,519	28,899
Préstamo con Scotiabank por \$51,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2024. (i)	37,262	44,419
Préstamo con BANCOMEXT por \$48,000, a tasa fija TIIIE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2027. (i)	44,093	45,846
Préstamo con SABADELL por \$35,000, a tasa TIIIE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2027. (ii)	33,293	33,564
Préstamo con SABADELL por \$1,000, a tasa TIIIE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2027. (ii)	107,764	109,277
Préstamo con BANCOMEXT por \$65,000, a tasa fija TIIIE (91 días) más 2.15%, con expiración en 2027. (i)	59,138	63,550
Préstamo con Scotiabank por \$71,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)	67,433	70,148
Préstamo con Scotiabank por \$24,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2024. (i)	9,954	20,839
Préstamo con Scotiabank por \$68,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (i)	53,154	57,555
Préstamo con Banorte por \$80,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.90%, con expiración en 2033. (i)	79,599	79,586
Préstamo con Sabadell Capital por \$32,218, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	26,771	27,977
Préstamo con Sabadell Capital por \$35,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2022. (ii)	29,071	30,147
Préstamo con Sabadell Capital por \$12,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.8%, con expiración en 2025. (ii)	9,831	2,469
Préstamo con BBVA por \$172,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2028. (ii)	146,728	159,616
Préstamo con BBVA por \$57,500, a tasa fija TIIIE (28 días) más 1.75%, con expiración en 2028. (ii)	51,379	52,996
Préstamo con BBVA por \$160,000, a tasa fija TIIIE (28 días) más 2.15%, con expiración en 2023. (i)	158,798	157,444



	2020	2019
Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:		
Préstamo con BBVA por \$640,000, a tasa fija 10.05%, con expiración en 2023. (i)	570,588	631,731
Préstamo con Industrial and Commercial Bank of China (ICBC) por \$400,000, a tasa fija TIEE 28 más 2.2%, con expiración en 2023. (i)	334,064	347,246
Préstamo con Banorte por \$125,049, a tasa fija TIEE (28 días) más 1.9%, con expiración en 2033. (i)	124,599	123,366
Préstamo con Monex por \$40,000 tasa TIEE (28 días) más 2.0% con expiración en 2020. (i)	-	39,514
Préstamo con Scotiabank por \$299,758 a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)	272,593	285,606
Préstamo con Scotiabank por \$1,196,772 a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)	1,088,319	1,140,270
Préstamo con Scotiabank por \$503,470 a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2024. (i)	457,590	479,701
Préstamo con Bancomext por \$500,000 a tasa TIEE 91 + 1.975% con expiración en 2029 (i)	488,997	495,997
Préstamo con Intercam por \$65,250 a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	63,540	64,502
Préstamo con Scotiabank por \$45,000 a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	43,161	41,607
Préstamo con Intercam por \$120,000 a tasa fija TIEE 28 + 1.8% con expiración en 2026 (i)	118,825	35,146
Préstamo con Inbursa por \$1,000,000,000 a tasa TIEE 28 + 2.0% con expiración en 2021 (i)	998,379	-
Préstamo con Inbursa por \$300,000,000 a tasa TIEE 28 + 2.0% con expiración en 2021 (i)	300,195	-
Préstamo con Scotiabank por \$51,000,000 a tasa TIEE 28 + 3% con expiración en 2026 (i)	50,121	-
Subtotal	<u>6,418,321</u>	<u>5,239,419</u>
Intereses por pagar	<u>64,690</u>	<u>118,541</u>
Total	<u>\$ 6,483,011</u>	<u>\$ 5,357,960</u>
Menos porción circulante de los préstamos bancarios	<u>(1,621,568)</u>	<u>(589,329)</u>
Porción a largo plazo	<u>\$ 4,861,443</u>	<u>\$ 4,768,631</u>
TIEE a 28 días al cierre de cada periodo	4.4842%	7.5555%
TIEE a 91 días al cierre de cada periodo	4.4660%	7.4565%

- (i) Amortización trimestral del principal
- (ii) Amortización mensual del principal
- (iii) Amortización semestral del principal
- (iv) Amortización de capital al vencimiento del préstamo
- (v) TIEE 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 2020, son como sigue:

2022	\$ 813,412
2023	1,145,450
2024	1,655,921
2025	380,230
2026 y años posteriores	<u>866,430</u>
	<u>\$ 4,861,443</u>

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

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

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

Las cláusulas restrictivas y de mantenimiento financiero mencionadas han sido cumplidas y/o se obtuvieron dispensas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 excepto por una subsidiaria, en la cual se obtuvo una dispensa por un incumplimiento que no es causal del aceleramiento del crédito, a juicio de la administración de la Entidad y de sus asesores jurídicos internos, quienes consideran que la institución bancaria no tiene el derecho legal de reclamar el pago anticipado, puesto que la causa de incumplimiento no se considera dentro del contrato una falla material a la voluntad de las partes. A pesar de toda la evidencia documental exhibida, el criterio de los auditores externos difiere de la posición de la Entidad, por lo que el préstamo con valor de \$347,246 con ICBC, se reclasificó a corto plazo al 31 de diciembre de 2019. Durante 2020 la Administración obtuvo la dispensa por incumplimiento para todo el año de 2020 y 2021, razón por la cual presentó este crédito con base en los vencimientos originalmente contratados.

El valor de los inmuebles que garantizan los préstamos bancarios es de \$6,241,007 y \$6,803,372, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Entidad cuenta con líneas de crédito, los montos que aún no han sido dispuestos a esa fecha ascienden a \$218,829 y \$995,070, respectivamente.

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

	1 de enero de 2020	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	Otros cambios (ii)	Ajustes de valor razonable (nota 8)	31 de diciembre de 2020
Préstamos bancarios (nota 12)	\$ 5,357,960	\$ 1,123,679	\$ 1,372	\$ -	\$ 6,483,011
Otros pasivos (nota 16)	236,271	152,526	-	-	388,797
Swaps de tasas de interés cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (nota 18)	(48,851)	-	-	(130,751)	(179,602)
	1 de enero de 2019	Financiamiento de flujo de efectivo (i)	Otros cambios (ii)	Ajustes de valor razonable (nota 8)	31 de diciembre de 2019
Préstamos bancarios (nota 12)	\$ 4,299,548	\$ 1,086,994	\$ (28,582)	\$ -	\$ 5,357,960
Otros pasivos (nota 16)	176,199	78,990	(18,918)	-	236,271
Swaps de tasas de interés cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (nota 16)	2,410	-	-	(51,261)	(48,851)

- (i) Los flujos de efectivo procedentes de préstamos bancarios, préstamos de partes relacionadas no consolidadas y otros préstamos constituyen el importe neto de los ingresos procedentes de préstamos y reembolsos de préstamos en el estado de flujos de efectivo.
- (ii) Los otros cambios incluyen el efecto de moneda extranjera y amortización de costos.



13. Beneficios a los empleados-

a. *Beneficios a empleados a corto plazo-*

	2020	2019
Participación de los trabajadores en la utilidad (i)	\$ 2,504	\$ 2,866
Bono a empleados (ii)	<u>3,787</u>	<u>22,129</u>
	<u>\$ 6,291</u>	<u>\$ 24,995</u>

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

b. *Beneficios a empleados a largo plazo-*

La Entidad maneja planes de beneficios para los empleados de sus subsidiarias en México denominados "primas de antigüedad". Conforme a estos planes, los empleados tienen derecho a beneficios conforme el artículo 162 de la Ley Federal del Trabajo en caso de muerte, incapacidad, despido o retiro voluntario. La prima de antigüedad es equivalente a doce días de salario por año de servicio trabajado; el salario considerado para el cálculo no puede ser menor al salario mínimo de la correspondiente área geográfica, ni mayor a dos veces dicho salario. La prima de antigüedad toma en cuenta todos los años de servicio trabajados por el empleado. En caso de retiro, la prima de antigüedad se otorga sólo si el empleado ha laborado al menos quince años para la Entidad. No se otorgan otros beneficios posteriores al retiro.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 por un actuario independiente. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

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

	Valuación al 31 de diciembre de	
	2020	2019
	%	%
Tasa de descuento	7.00	6.80
Tasa esperada de incremento salarial	5.00	5.00

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

	2020	2019
Costo laboral del servicio actual	\$ 868	\$ 737
Intereses sobre la obligación (i)	230	163
(Pérdidas) ganancias actuariales (ii)	<u>(322)</u>	<u>108</u>
	776	1,008
Saldo inicial del pasivo en el periodo	<u>3,416</u>	<u>2,408</u>
Saldo final del pasivo	<u>\$ 4,192</u>	<u>\$ 3,416</u>



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

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

c. **Planes de contribuciones definidas-**

La Entidad por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de sus trabajadores en México (topado) al plan de contribución definida por concepto sistema de ahorro para el retiro establecido por ley y administrado por terceros independientes. El gasto en 2020 y 2019 por este concepto fue de \$20,095 y \$25,252, respectivamente.

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

	2020	2019
Pagos basados en acciones (Nota 20):		
Pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital	\$ 33,502	\$ 14,828
Total gasto de beneficios a empleados	<u>\$ 33,502</u>	<u>\$ 14,828</u>

14. Pasivo por derechos de uso

	2020	2019
Pasivos por arrendamiento	\$ 481,699	\$ 477,407
Análisis de madurez:		
Año 1	31,485	25,578
Año 2	31,485	25,578
Año 3	31,485	25,578
Año 4	31,485	25,578
Año 5	31,485	25,578
Posteriores	324,274	349,517
Analizado como:	2020	2019
Largo plazo	\$ 31,485	\$ 27,697
Corto plazo	<u>450,214</u>	<u>449,710</u>
	<u>\$ 481,699</u>	<u>\$ 477,407</u>

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

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

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



15. Ingresos diferidos-

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

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

El pasivo es presentado en el rubro de ingresos diferidos en el estado consolidado de posición financiera y al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a \$12,3670 y \$16,759, respectivamente.

La vigencia de los puntos es de máximo dos años.

16. Otros pasivos-

Los otros pasivos se integran como sigue:

	2020	2019
Aportaciones para futuros aumentos de capital socios en el extranjero	\$ 173,981	\$ 155,991
Préstamo socio Impulsora Plaza La Unión, S. A. de C. V.	1,977	1,977
Préstamo socio Fideicomiso Cancún	36,452	27,541
Préstamo socio Impulsora Plaza Coatzacoalcos, S.A. de C.V.	-	805
Préstamo socio Impulsora Plaza Cd. del Carmen, S.A. de C.V.	40,027	38,142
Préstamo socio Impulsora Plaza Guadalupe, S. A. de C. V.	11,373	10,525
Préstamo socio Operadora SX del Sureste, S. A. de C. V.	1,651	1,290
Préstamo socio Impulsora Plaza Tamaulipas, S. A. de C. V.	21,197	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Guanajuato, S. A. de C. V.	1,593	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Hermosillo, S. A. de C. V.	1,516	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Minatitlán, S. A. de C. V.	3,270	-
Préstamo socio Inmob Hotelera Rio Culiacán, S. A. de C.V.	1,131	-
Préstamo socio Inmob Hotelera Paso Montejo, S. A. de C.V.	2,457	-
Préstamo socio Impulsora Hotelera Irapuato, S. A. de C. V.	2,449	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Cananea, S. A. de C. V.	8,647	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Dos Bocas, S. A. de C. V.	9,520	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Zaragoza, S. A. de C. V.	6,299	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Mérida, S. A. de C. V.	35,308	-
Préstamo socio Impulsora Plaza Santo Domingo, S. A. de C. V.	6,144	-
Préstamo socio Impulsora Hotelera Plaza Ensenada, S. A. de C. V.	514	-
Préstamo socio Fideicomiso Santa Fe No. 3924	10,855	-
Préstamo socio Impulsora Plaza La Estancia, S. A. de C. V.	10,613	-
Préstamo socio Generadora y Desarrolladora de Proyectos y Servicios, S. A. de C. V.	1,823	-
Total	<u>388,797</u>	<u>236,271</u>
Menos porción circulante de otros pasivos	<u>-</u>	<u>(80,280)</u>
Porción a largo plazo	<u>\$ 388,797</u>	<u>\$ 155,991</u>

Las tasas de interés fluctúan en TIIIE más 2-3 puntos y todas tienen vencimiento posterior a 2022.



17. Impuestos a la utilidad-

Las compañías mexicanas están sujetas al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2020 y 2019 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2020	2019
ISR:		
Causado	\$ 18,809	\$ 68,203
Diferido	<u>(31,421)</u>	<u>(51,900)</u>
Total	<u>\$ (12,612)</u>	<u>\$ 16,303</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:

	2020	2019
	%	%
Tasa legal	30	30
Efectos de inflación	(1)	(67)
Efecto de diferentes tasas fiscales de subsidiarias que operan en otras jurisdicciones	-	(3)
Efecto en estimación de recuperabilidad de pérdidas fiscales	(27)	44
No deducibles	<u>(1)</u>	<u>16</u>
Tasa efectiva	<u>1</u>	<u>20</u>

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

	2020	2019
ISR diferido activo:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 80,107	\$ 121,779
Estimación para cuentas de cobro dudoso	13,856	2,481
Pasivos acumulados y provisiones	116,754	91,615
Instrumentos financieros derivados	31,510	7,920
Otros	<u>-</u>	<u>1,196</u>
ISR diferido activo	242,227	224,991
ISR diferido pasivo:		
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas	(101,836)	(96,401)
Instrumentos financieros derivados	<u>(18,792)</u>	<u>(38,304)</u>
ISR diferido pasivo	<u>(120,628)</u>	<u>(134,705)</u>
ISR diferido activo pasivo, neto	<u>\$ 121,599</u>	<u>\$ 90,286</u>



Los años de vencimiento y sus montos actualizados de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2020, son los que se muestran a continuación:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2021	\$ 4,666
2022	10,114
2023	9,881
2024	10,460
2025	26,272
2026	59,524
2027	86,711
2028	217,243
2029	326,938
2030	<u>1,177,655</u>
	<u>\$ 1,929,464</u>

Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Las pérdidas fiscales por amortizar por las cuales no se ha reconocido el activo por impuesto ISR diferido debido a la incertidumbre que existe sobre su recuperación, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron \$1,662,441 y \$316,906, respectivamente.

Pasivos por impuestos diferidos no reconocidos

La Entidad mantiene inversiones en subsidiarias e inversiones en asociadas, las cuales generan un pasivo por impuesto diferido por las diferencias que surgen de dichas diferencias temporales. No obstante, este pasivo no fue reconocido porque la Entidad controla la política de dividendos de sus subsidiarias y no se espera se decreten dividendos de su inversión en asociada, es decir, la Entidad controla la oportunidad de la reversión de las diferencias temporales correspondientes y la Administración considera no se revertirán en un futuro previsible.

18. Instrumentos financieros-

a. *Administración del riesgo de capital-*

La Entidad administra su capital para asegurar que todas las subsidiarias estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2019.

La estructura de capital de la Entidad consiste en la deuda neta (los préstamos bancarios como se detalla en la Nota 12 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital de la Entidad (compuesto por capital social suscrito y exhibido, reserva legal y utilidades integrales acumuladas como se revela en la Nota 19).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital a nivel de Entidad consolidado; sin embargo, a nivel de algunas subsidiarias si existen requerimientos de capital por préstamos bancarios que directamente han adquirido las subsidiarias y en los que en la mayoría de los casos Inmobiliaria Hotelera City Express, S. A. de C. V. (compañía subsidiaria) y/o Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. son responsables solidarios.

El Comité de Finanzas se encarga de vigilar y recomendar sobre la política de administración de riesgos de la Entidad, principalmente a través de la revisión de los indicadores de ingresos y flujo neto de operación e índices de cobertura tanto de interés como de servicio de deuda, así mismo de la exposición a riesgo cambiario y de tasas de interés. Con la frecuencia que amerita el caso.



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

	2020	2019
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 1,631,000	\$ 589,329
Préstamos bancarios	4,852,011	4,768,631
(-) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(1,118,464)</u>	<u>(961,512)</u>
Deuda neta	<u>5,364,547</u>	<u>4,396,448</u>
Capital contable	<u>7,670,891</u>	<u>8,947,010</u>
Gastos por intereses	<u>619,010</u>	<u>503,649</u>
(Pérdida) utilidad de operación	<u>(597,125)</u>	<u>520,678</u>
Depreciación	<u>491,789</u>	<u>461,679</u>
Flujo neto de operación ((pérdida) utilidad de operación más depreciación)	<u>\$ (105,336)</u>	<u>\$ 982,357</u>
Índices:		
Flujo neto de operación /gasto por intereses (i)	(0.2)	2.0
Deuda neta / flujo neto de operación (ii)	(50.9)	4.5
Apalancamiento	0.8	0.5

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

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

	2020	2019
<i>Activos financieros</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,118,464	\$ 961,512
Préstamos y cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar, sin incluir reserva por deterioro	140,892	244,241
Otros activos	68,257	62,432
<i>Pasivos financieros</i>		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados con cambios a través de otros resultados integrales	\$ 147,760	\$ 48,851
Otros:		
Cuentas por pagar a proveedores	75,036	145,970
Préstamos bancarios e intereses acumulados a costo amortizado	6,483,011	5,357,960
Pasivo por derecho de uso	481,699	477,407
Otros pasivos	388,797	236,271

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

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



La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al comité de administración de riesgos de la Entidad, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

d. **Riesgo de mercado-**

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

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

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

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

e. **Administración del riesgo cambiario-**

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

Estas monedas experimentan fluctuaciones periódicas con respecto al peso mexicano. Cualquier fluctuación en el valor de monedas extranjeras con respecto a la moneda funcional de la Entidad afecta los resultados, la posición financiera y los flujos de efectivo de las compañías que se consolidan en Promotora Hotelera City Express, S. A. P. I. de C. V., incluyendo Pricom Cariari, S. A., Sac Be Ventures Colombia S. A. S.; Hoteles City Express Chile, LTDA, y hasta el 31 de diciembre de 2019 Sac Be, LLC.

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

	2020	2019
Activos financieros en dólares estadounidenses	_____ 684	_____ 1,193
Exposición neta	<u>USD</u> _____ 684	<u>USD</u> _____ 1,193
Pasivos financieros en pesos chilenos	_____ (6,199)	_____ (6,169)
Exposición neta	<u>CH</u> _____ (6,199)	<u>CH</u> _____ (6,169)



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

	31 de diciembre de 2020	2019	7 de abril de 2021
Dólar estadounidense, bancario	19.9352	18.8727	20.1612
Peso Chileno	35.6300	30.5500	35.5900
Colón (Costa Rica)	30.7955	30.3766	30.2861
Peso Colombiano	172.2909	173.6444	180.9110

– ***Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio***

A nivel de los estados financieros consolidados existen exposiciones de riesgo a la fluctuación en tipo de cambio del dólar con respecto al colón, el peso colombiano, el peso chileno y el peso mexicano. Dado que la exposición del dólar con respecto al peso mexicano es la más importante, el análisis de sensibilidad sólo se presenta por la exposición dólar/peso mexicano.

La Entidad considera que una variación razonable del peso mexicano respecto del dólar sería de 1.45 en 2020 y 0.86 en 2019 pesos por dólar. Las variaciones anteriormente referidas hubieran incrementado o disminuido el efecto en las pérdidas y ganancias en +/- \$2,949 y +/- \$3,319 pesos para 2020 y 2019, respectivamente.

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

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

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

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

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

Año	Sensibilidad +/-	Variación en el gasto por intereses
2020	0.25%	15,834
2019	0.25%	12,995

– ***Contratos swap de tasa de interés***

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



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

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

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

La Entidad únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con una calificación de riesgo equivalente al grado de inversión o superior. Esta información la suministran agencias calificadoras independientes y, de no estar disponible, la Entidad utiliza otra información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición de la Entidad y las calificaciones de crédito de sus contrapartes se supervisan continuamente y el valor acumulado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisadas y aprobadas anualmente por el comité de administración de riesgos.

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

La Entidad no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ningún grupo de contrapartes con características similares. La Entidad define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.

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

La Dirección de Finanzas y Administración reporta a la Dirección General e informa al Comité de Finanzas; sin embargo, la Dirección de Finanzas y Administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias para la obtención de créditos, y vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y con el objetivo de conciliar los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. La Nota 12 especifica los detalles de las líneas de crédito que la Entidad tiene a su disposición para reducir aún más el riesgo de liquidez.

Tablas de riesgo de interés y liquidez

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros con periodos de pago acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital.



En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa.

31 de diciembre de 2020	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Sin intereses	\$ 75,036	\$ -	\$ -	\$ 75,036
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 6.89%	-	6,733,811	1,481,773	8,215,584
Instrumentos financieros derivados	-	147,760	-	147,760
	<u>\$ 75,036</u>	<u>\$ 6,881,571</u>	<u>\$ 1,481,773</u>	<u>\$ 8,438,380</u>
31 de diciembre de 2019	1 a 365 días	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Sin intereses	\$ 145,970	\$ -	\$ -	\$ 145,970
Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 9.349%	-	4,357,631	3,806,874	7,444,505
Instrumentos financieros derivados	-	48,851	-	48,851
	<u>\$ 145,970</u>	<u>\$ 4,406,482</u>	<u>\$ 3,086,874</u>	<u>\$ 7,639,326</u>

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

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

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

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

Activos / Pasivos financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
	31/12/20	31/12/19		
Swaps de tasa de interés (ver Nota 8)	147,760	48,851	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.
Activos financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
	31/12/20	31/12/19		
Inversiones y notas convertibles	68,257	62,432	Nivel 3	Enfoque de Costos: El enfoque de costos estima el valor de una empresa mediante la estimación del costo de su venta o liquidación. El enfoque de costos es algunas veces aplicado en la valuación de negocios particularmente cuando el negocio se encuentra en una etapa temprana de actividades o un start-up en donde las utilidades y/o el flujo de efectivo no pueden ser determinados confiablemente y la comparación con otros negocios bajo el enfoque de mercado es impráctico.



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

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

	2020		2019	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios e intereses	\$ 6,483,011	\$ 6,357,961	\$ 5,357,960	\$ 5,182,012
Cuentas por cobrar a largo plazo	7,991	7,991	13,143	13,143

- **Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable**

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

- **Valuaciones a valor razonable reconocidas en el estado consolidado de posición financiera**

Los instrumentos financieros que se valúan con posterioridad al reconocimiento inicial a valor razonable se agrupan en niveles del 1 al 3, con base en el grado al que el valor razonable es observable de acuerdo con la política contable.

19. Capital contable-

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

Series	2020	2019
Única	<u>366,939,270</u>	<u>367,010,930</u>
Total	<u><u>366,939,270</u></u>	<u><u>367,010,930</u></u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social asciende a \$5'875,122, y \$5'865,393, respectivamente está integrado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal.

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

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



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

	Número de acciones	Capital social
Saldos al inicio de 2019	369,007,856	\$ 5,903,526
Disminución de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	-	(3,828)
Recompra de acciones	<u>(1,996,926)</u>	<u>(34,305)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	367,010,930	5,865,393
Incremento de capital bajo el convenio de suscripción de acciones	-	10,617
Recompra de acciones	<u>(71,660)</u>	<u>(888)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>366,939,270</u>	<u>\$ 5,875,122</u>

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

Durante 2020 y 2019, a ciertos ejecutivos de la Entidad les fueron otorgadas 4,302,387 y 1,084,414 acciones ordinarias. Las acciones otorgadas les dan a los empleados el derecho a dividendos y voto una vez que hayan sido pagadas. En la Nota 20 a los estados financieros consolidados se presentan mayores detalles sobre el plan de opción de acciones a empleados.

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

	2020	2019
Cuenta de capital de aportación	<u>\$ 5,724,284</u>	<u>\$ 5,725,171</u>
Total	<u>\$ 5,724,284</u>	<u>\$ 5,725,171</u>

20. Pagos basados en acciones-

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

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



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

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

Número de acciones	Fecha de asignación	Precio de ejercicio	Valor razonable a la fecha de asignación
891,477	1 enero 2019	0.01	23.61
3,410,910	1 enero 2020	0.01	7.00

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

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

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

	2020		2019	
	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio	Número de acciones	Precio promedio ponderado del ejercicio
Saldos al inicio del año	1,089,124	\$ 23.28	2,473,513	\$ 23.96
Asignadas durante el año	4,302,387	\$ 14.29	-	\$ 27.57
Canceladas durante el año	(212,120)	\$ 23.28	(158,930)	\$ 19.51
Ejercidas durante el año	<u>(877,004)</u>	\$ 23.28	<u>(1,225,459)</u>	\$ 22.51
Saldos al final del año	<u>4,302,387</u>		<u>1,089,124</u>	

c. **Acciones ejercidas durante el año-**

Las siguientes acciones fueron ejercidas:

Acciones	Número de acciones ejercidas	Fecha del ejercicio	Precio de las acciones a la fecha del ejercicio
Asignadas el 1o. de enero de 2020	877,004	17 de diciembre de 2020	\$ 6.38
Asignadas el 1o. de enero de 2019	1,225,459	17 de diciembre de 2019	\$ 14.65

21. **Participación no controladora-**

	2020	2019
Saldos al inicio del año	\$ 1,336,554	\$ 1,171,182
Participación en la utilidad integral	(135,980)	(62,470)
Aportaciones de participación no controladora (*)	-	233,958
Reducciones de capital y pago de dividendos (*)	<u>(48,593)</u>	<u>(6,116)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 1,151,981</u>	<u>\$ 1,336,554</u>

(*) El incremento corresponde a que, durante el año, algunas subsidiarias recibieron aportaciones de capital. Asimismo, algunas otras, realizaron el pago de dividendos o en su caso reducciones de capital.



22. Utilidad por acción-

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

	2020 Centavos por acción	2019 Centavos por acción
Utilidad básica y diluida por acción	(2.9994)	0.3441

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

	2020	2019
Resultado del año atribuible a la participación controladora	\$ (1,112,645)	\$ 127,682
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción (todas las mediciones)	372,196,031	371,110,000

23. Costos y gastos de operación hotelera-

	2020	2019
Gastos de habitaciones	\$ 227,113	\$ 451,396
Sueldos y beneficios a los empleados	283,477	306,007
Gastos de administración y generales	278,294	287,909
Gastos de promoción y ventas	88,410	133,082
Gastos de energía	122,361	193,139
Gastos de mantenimiento	130,881	174,476
Gastos de predial	33,843	36,231
Gastos de seguro de daños	10,189	9,787
Gastos corporativos	<u>23,031</u>	<u>53,011</u>
Total	<u>\$ 1,197,599</u>	<u>\$ 1,645,038</u>

24. Gastos de administración y ventas

	2020	2019
Sueldos y beneficios a empleados	\$ 280,206	\$ 324,677
Comisiones de agencias	31,534	48,299
Honorarios profesionales y legales	5,428	14,293
Gastos de viaje	3,483	19,476
Publicidad	34,693	62,669
Renta de equipo	7,870	11,747
Teléfonos y comunicaciones	4,337	5,420
Mantenimiento	1,267	20,281
Otros	<u>-</u>	<u>3,160</u>
Total	<u>\$ 368,818</u>	<u>\$ 510,022</u>



25. Transacciones con partes relacionadas-

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

Compensación del personal clave de la administración-

La compensación a la administración y otros miembros clave de la administración durante el año fue la que se muestra a continuación:

	2020	2019
Beneficios a corto plazo	\$ <u>50,363</u>	\$ <u>69,677</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 20.

26. Información por segmentos-

La información por segmentos operativos es presentada en los términos en que la Dirección General y el Consejo de Administración evalúan el desempeño, el resultado operativo y el resultado económico de la Entidad y, de acuerdo con el criterio del tomador de decisiones de la Entidad. Las bases de consolidación de los estados financieros de la Entidad eliminan las transacciones y operaciones entre subsidiarias y, por consecuencia, entre los segmentos operativos de la Entidad.

Un segmento operativo es un componente de la Entidad que desarrolla actividades de negocio por las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos (incluidos los ingresos ordinarios y los gastos por transacciones con otros componentes de la misma Entidad, y cuyos resultados de operación son revisados regularmente por la Dirección General y el Consejo de Administración ambos con relación a la toma de decisiones, y para el que la información financiera correspondiente está disponible.

La Entidad considera que tienen dos segmentos operativos, "Operación hotelera" corresponde a la operación de hoteles propios y "Honorarios por administración" que corresponde a la administración y operación de hoteles arrendados.

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

Al 31 de diciembre de 2020

Estado de resultados:	Operación hotelera	Honorarios por administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Ingresos totales	\$ 1,404,204	\$ 378,610	\$ 1,782,814	\$ (300,577)	\$ 1,482,238
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(1,399,613)</u>	<u>(467,380)</u>	<u>(1,866,993)</u>	<u>300,577</u>	<u>(1,566,417)</u>
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	4,591	(88,770)	(84,179)	-	(84,179)
Gastos por apertura de hoteles y deterioro	<u>(21,157)</u>	<u>-</u>	<u>(21,157)</u>	<u>-</u>	<u>(21,157)</u>
Pérdida antes de depreciación	<u>(16,566)</u>	<u>(88,770)</u>	<u>(105,336)</u>	<u>-</u>	<u>(105,336)</u>
Depreciación	\$ (491,789)	\$ -	\$ (491,789)	\$ -	\$ (491,789)
Pérdida de operación	<u>\$ (508,355)</u>	<u>\$ (88,770)</u>	<u>\$ (597,125)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (597,125)</u>
Gasto por intereses	(416,991)	-	(416,991)	119,319	(297,672)
Ingreso por intereses	170,065	-	170,065	(119,319)	50,746



Al 31 de diciembre de 2019

Estado de resultados:	Operación hotelera	Honorarios por administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Ingresos totales	\$ 2,966,411	\$ 846,625	\$ 3,813,036	\$ (662,412)	\$ 3,150,624
Costos y gastos totales sin depreciación	<u>(2,163,882)</u>	<u>(653,590)</u>	<u>(2,817,472)</u>	<u>662,412</u>	<u>(2,155,060)</u>
Utilidad antes de gastos por apertura de hoteles, otros ingresos y depreciación	802,529	193,035	995,564	-	995,564
Gastos por apertura de hoteles	<u>(13,207)</u>	<u>-</u>	<u>(13,207)</u>	<u>-</u>	<u>(13,207)</u>
Utilidad antes de depreciación	<u>789,322</u>	<u>193,035</u>	<u>982,357</u>	<u>-</u>	<u>982,357</u>
Depreciación	<u>\$ (461,679)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (461,679)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (461,679)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 327,643</u>	<u>\$ 193,035</u>	<u>\$ 520,678</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 520,678</u>
Gasto por intereses	(758,106)	-	(758,106)	254,457	(503,649)
Ingreso por intereses	344,222	-	344,224	(254,457)	89,765

Al 31 de diciembre de 2020

Activos y pasivos por segmentos:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Activos totales	\$ 34,857,187	\$ 549,783	\$ 35,406,970	\$ (19,781,774)	\$ 15,625,195
Pasivos totales	12,531,731	487,045	13,018,777	(5,064,474)	7,954,302

Al 31 de diciembre de 2019

Activos y pasivos por segmentos:	Operación Hotelera	Honorarios por Administración	Total	Eliminaciones	Total consolidado
Activos totales	\$ 34,422,293	\$ 718,370	\$ 35,140,663	\$ (19,484,441)	\$ 15,656,222
Pasivos totales	11,599,715	435,732	12,035,447	(5,326,235)	6,709,212

Otra información por segmento

	Operación hotelera	Honorario por administración hotelera
2020		
Adiciones a activos a largo plazo	\$ (111,911)	\$ (11,024)
Inversión en asociada	457	-
Aportaciones de capital de la participación no controladora	(46,557)	-
2019		
Adiciones a activos a largo plazo	\$ 1,981,538	\$ 39,759
Inversión en asociada	36,146	-
Aportaciones de capital de la participación no controladora	233,958	-

Los ingresos derivados de las operaciones de la Entidad en el extranjero con Colombia, Costa Rica y Chile representan el 6.8% del total de los ingresos consolidados. Los activos totales derivados de dichas operaciones en el extranjero representan el 12% del total de activos totales consolidados, de los cuales el 4% son terrenos para desarrollos futuros.



27. Compromisos-

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 existían compromisos para la construcción de inmuebles por \$8,406 y \$114,064, respectivamente.

28. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados-

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 7 de abril de 2021, por el C. P. Paúl Smith Márquez, Director de Finanzas y Administración y el C. P. Juan Carlos Pioquinto Vázquez, Director Administrativo, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *



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

Declaración conforme al artículo
37 por el año que terminó el 31
de diciembre de 2020



**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

Estimados señores:

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 de **Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**, declaramos lo siguiente:

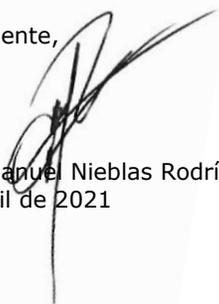
- I. El que suscribe, declaro que cumplo con los requisitos señalados en los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones, según lo manifiesto en el Documento de Declaración que adjunto en el Anexo A, así como que soy licenciado en contaduría pública con título expedido por la Secretaria de Educación Pública, 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. 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 7 de abril de 2021, 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. 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 primer 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 un año los servicios de auditoría externa a esta Emisora.

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

Asimismo, 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 al 31 de diciembre de 2020 de los estados financieros básicos consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias.

Atentamente,


C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez
7 de abril de 2021



Declaración del Auditor Externo Independiente de Hoteles City Express, s. A. B. de c. V. (La Emisora)

En los términos de los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo de los estados financieros básicos consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias, manifiesto lo siguiente:

- Soy Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho"), desde el año 2005.
- Cuento con el registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF) número 16602 y/o con la certificación como contador público emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. con número 6299, con fecha de último refrendo el 30 de abril de 2019.
- Cuento con la experiencia profesional necesaria para desarrollar labores de auditoría externa en los términos de la Fracción III del Artículo 4 de las Disposiciones.
- Soy independiente en términos del Artículo 6, Capítulo II de las Disposiciones.
- No estoy suspendido ni expulsado de mis derechos como miembro de la asociación profesional a la que pertenezco.
- No he sido ni estoy condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.
- No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.
- No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que se requiera para fungir como Auditor Externo Independiente, por causas imputables a mí y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.
- No he sido ni he tenido ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Emisora o de sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- No tengo litigio alguno pendiente con la Emisora o, en su caso, con sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- Que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones. En el **Anexo B** se incluye manifestación firmada por el Director General del Despacho, dirigida a la Comisión Técnica de Calidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., sobre el cumplimiento con lo dispuesto en la Norma Internacional de Control de Calidad 1. Manifiesto, asimismo, que se ha asignado un socio de revisión de la calidad del compromiso (EQCR) en los términos de la Norma Internacional de Control de Calidad 1 y la Norma Internacional de Auditoría (NIA 220). De conformidad con los artículos 9 y 10 de las Disposiciones.



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

Atentamente,

C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez
7 de abril de 2021

* * * * *





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

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

26 de junio de 2020

MANIFESTACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO CON LA NORMA DE CONTROL DE CALIDAD, DENOMINADA 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, POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.

A la Comisión Administradora de Calidad:

Yo **C.P.C. Enrique Vázquez Gorostiza**, de conformidad con lo dispuesto en la Norma de Revisión del Sistema 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, así como en el reglamento de la misma, del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., declaro bajo protesta de decir verdad, que la Firma cuenta con un sistema de control de calidad que cubre los servicios profesionales de auditoría y revisiones de información financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados, y el cual se considera que cumple con la normatividad aplicable.

Se acompaña cuestionario de confirmación del Sistema de Calidad.

Firma

Nombre

C.P.C. Enrique Vázquez Gorostiza

En representación de la Firma

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



Annex "E"

Independence qualification report and biography of the directors of the Board of Directors

Mexico City, March 20, 2020

INDEPENDENCE STATEMENT

To whom it may concern:

I, [NAME OF BOARD OF MEMBER], acting as Proprietary Member of the Board of Directors of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (hereinafter, the "Company"), I declare under oath that to the best of my knowledge and belief, I meet all the requirements of independence established in Article 26 of the *Ley de Mercado de Valores*. I also declare that if during my assignment as Member of the Board of Directors I stop qualifying as an independent member, I will inform the Company's Board of Directors in the following meeting of said body at the latest.

[NAME OF BOARD OF MEMBER]

Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

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 Auditoria y Prácticas Societarias.



Alejandra Smith

Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

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, 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.

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



Eduardo Raúl Azcárraga Pérez

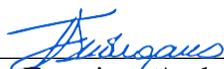
Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Francisco Andragnes", written over a horizontal line.

Francisco Andragnes

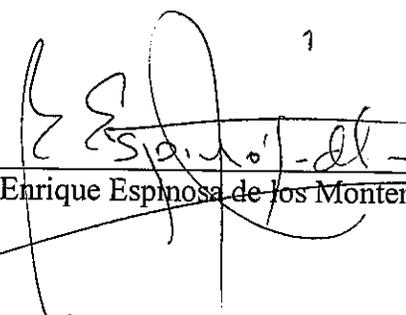
Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

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 Auditoria y Prácticas Societarias, donde desempeño el cargo de Presidente de dicho Comité.


Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena

Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

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 20 de marzo de 2020

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 20 de marzo de 2020

DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

A quien corresponda:

Yo, Thomas McDonald, 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.

Thomas McDonald



Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Armando J. García Segovia", written over a horizontal line.

Armando J. García Segovia



Ciudad de México, a 20 de marzo de 2020

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

Requisitos de Independencia
(Artículo 26 de la Ley de Mercado de Valores)

Artículo 26.- Los consejeros independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del consejo de administración o, en su caso, aquella en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como consejeros independientes las personas siguientes:

- I. Los directivos relevantes o empleados de la sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquella pertenezca, así como los comisarios de estas últimas. La referida limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación.
- II. Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que dicha sociedad pertenezca.
- III. Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantenga el control de la sociedad.
- IV. Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante.

Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la sociedad representen más del diez por ciento de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al quince por ciento de los activos de la propia sociedad o de su contraparte.

- V. Las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en las fracciones I a IV de este artículo.

Los consejeros independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del consejo de administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

La Comisión, previo derecho de audiencia de la sociedad y del consejero de que se trate, y con acuerdo de su Junta de Gobierno, podrá objetar la calificación de independencia de los miembros del consejo de administración, cuando existan elementos que demuestren la falta de independencia conforme a lo previsto en las fracciones I a V de este artículo, supuesto en el cual perderán el referido carácter. La Comisión tendrá un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la notificación que al efecto haga la sociedad anónima bursátil en términos de las disposiciones aplicables, para objetar, en su caso, la independencia del consejero respectivo; transcurrido dicho plazo sin que la Comisión emita su opinión, se entenderá que no existe objeción alguna. Lo anterior, sin perjuicio de que la Comisión podrá objetar dicha independencia, cuando con posterioridad se detecte que durante el encargo de algún consejero se ubique en cualquiera de los supuestos a que se refiere este artículo.

Board of Members Resumes

LUIS EDUARDO BARRIOS SÁNCHEZ (Chairman)

Mr. Barrios is our current Chairman of the Board of Directors. Mr. Barrios has over 25 years of hospitality industry experience and has been our Chairman of the Board and Chief Executive Officer since our inception. Prior to co-founding our company in 2002, he held several top management positions at Grupo Posadas, one of the largest hotel operators in Latin America, including Chief Executive Officer (1994-1999) and Chief Financial Officer (1986-1993). He was responsible for leading Grupo Posadas' IPO in 1992. During his tenure at Grupo Posadas, he led the company's rapid growth from a local Mexican player to the largest hotel operator in Latin America, based on the number of rooms and hotels at the time of his departure. Mr. Barrios was instrumental in Grupo Posadas' international expansion to Brazil and Argentina through the acquisition of the Caesar Park chain. Additionally, he was responsible for the development of the Fiesta Inn brand, which was the first business travel hotel chain in Mexico. Mr. Barrios also participates in the Board of Directors of Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., Consejo Consultivo Metropolitano de NAFINSA, Asociación Mexicana de Hoteles de la Ciudad de México, A.C. and Asociación Mexicana de Cadenas de Hoteles. Mr. Barrios holds a degree in Systems Engineering from the Universidad Iberoamericana, as well as a Master's degree in Business Administration from the University of Texas.

ARMANDO J. GARCÍA SEGOVIA

Mr. García currently serves as a member of the boards of directors of CEMEX, S.A.B. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua, S.A.B. de C.V. and Innovación y Conveniencia, S.A. de C.V. (ICONN). He also chairs the board of the Escuela de Ingeniería y Tecnologías del ITESM at the Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Mr. García is also a member of the board of directors of the University of Monterrey and of various entities associated with sustainability and conservation, including Unidos para la Conservación, A.C., Pronatura Noreste, A.C., Consejo Consultivo de Flora y Fauna del Estado de Nuevo León and Parques y Vida Silvestre de Nuevo León. He is also founder and chairman of Comenzar de Nuevo, A.C., a non-profit organization for the prevention, diagnosis and treatment of eating disorders, and he is a founding member of Expertos en Acción, S.C., a consulting firm.

Mr. García formerly served in several top management positions at CEMEX, including as Director of all CEMEX operations, General Director of Development, Executive Vice President of Development and, most recently, Executive Vice President of Technology, Energy and Sustainability at CEMEX. He also was chairman of the boards of the Comisión de Estudios del Sector Privado para el Desarrollo Sustentable (CESPEDES), a private research center for sustainable development, Gas Industrial de Monterrey, S.A. de C.V., Aeropuerto Internacional del Norte, S.C. and Casino Monterrey, S.C. He also served as a member of the boards of the Executive Committee of COPARMEX, the World Environmental Center, Grupo Aeroportuario Centro Norte, S.A.B. de C.V., Compañía Industrial de Parras, S.A. de C.V. and Universidad Regiomontana. Mr. García holds a degree in mechanical engineering and business administration from the Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) and has a Master's degree in Business Administration from the University of Texas.

JUAN LUIS ELEK KLEIN

Mr. Elek is the founder and co-chairman of Elek, Moreno Valle y Asociados (EMVA), a premier investment banking firm in Mexico founded in 1986. He served for six years as deputy president of Banamex and nine years at Citibank, N.A., including two years in New York, two years managing Citibank's Canadian operations, and two years running its Mexican operations. He is a member of the boards of various companies and participates actively in those in which EMVA acts as a principal. He has also served as chairman of the board of Compañía Industrial San Cristóbal (Scott Paper Co.) and has served on the boards of Banamex, Cementos Apasco, Mastercard International, Seguros America, Compañía Hulera Euzkadi, Química Borden, Intermex in London, Farmacias Benavides, Mex-Capital, Korn Ferry, Sulzer Hermanos and Centex Corporation in Dallas, Texas. Mr. Elek also formerly served as president and chair of the Mexico-U.S. Bilateral Committee and the Mexican Business Council for International Affairs (C.E.M.A.I.). He has served as vice president of the National Museum of Art in Mexico (MUNAL), the Centro Mexicano de la Filantropía and The Americas Society, and he was elected to the Board of Trustees of Southern Methodist University (SMU) in 2001. He was also honored by the Brazilian Government for promoting international trade and investment. Mr. Elek earned degrees from Central Methodist College in Fayette, Missouri and Harvard Business School in Cambridge, Massachusetts.

RICARDO MALDONADO SOSA

Mr. Maldonado currently serves as a member of the Regional Advisory Board of BBVA Bancomer and the Advisory Committee of the Universidad Loyola del Pacífico, and he previously was a member of the Mexican Institute of Financial Executives (IMEF). He has been involved as an investor in several hospitality ventures both in Mexico and the United States. Mr. Maldonado is a Certified Public Account and also has a degree in advanced management studies from the Universidad Autónoma de Nuevo León.

LUIS ALBERTO CHAPA GONZALEZ

Mr. Chapa González has served since the year 2002 as Chairman of the Board of Directors and Chief Executive Officer of Iconn and 7-Eleven México S.A. de C.V., where with the support and talent of his executive team has achieved the development and transformation from a family company founded in 1923 into a private corporation implementing the best corporate governance practices. He is also member of the board of directors of STIVA, Recuperaciones Industriales Internacionales (RIISA), MDI Contact Center, and Chairman of the Investigation Board of Retail for Latin America, The Coca Cola Company, Consultant Member of TELMEX Northern Region, Regional member of Scotiabank and Banamex, member of the Executive Board and Chairman member of the Finance Committee of the Universidad de Monterrey (UDEM), member of COPARMEX Nuevo León, member of Fundación Ricardo, Andrés y José A. Chapa González A.C. (a non-profit organization who attends through Beneficiary Institutions the basic needs of the community in the areas of education, health, social assistance, and moral development). Mr. Chapa González has a degree as an Industrial and Systems Engineer with honors from the Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), and continued with his post graduate education with Advance Marketing Program in Texas University and with the Alta Dirección de Empresas AD II del IPADE, the Executive Program for Growing Companies of Stanford University as well as with the Executive Program Leadership & Strategy in the IMD of Switzerland.

EDUARDO RAÚL AZACARRAGA PÉREZ

Mr. Azcárraga currently serves as CEO of Inmobiliaria y Desarrolladora Destin, S.A. de C.V. and of Fraccionadora Villa Las Fuentes, S.A. de C.V. He has served in various companies in the fields of real estate development, information technology and financing. He also has served as member of the boards and audit committees for Corporación MDS, S.A. de C.V. and Valle Alto Club de Golf A.C. Mr. Azcárraga has a degree in computer systems engineering from the Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) as well as a Master's degree in business and finance from the EGADE Business School in Monterrey.

FRANCISCO ANDRAGNES

Mr. Andragnes currently serves as Director of the real estate area for Latin America of Compass Group, Manager of Fondo Compass de Desarrollo y Renta Residencial Mexico, a residential rental property fund that he also co-founded with Compass Group, and Director at Metro Building, a real estate development company that focuses on major Latin American metropolitan areas and New York. He previously served as Chief Investment Officer and President of the Investment Committee for Latin America at Prudential Real Estate Investors, and he was also previously a real estate consultant for Ernst and Young in Buenos Aires. Mr. Andragnes also served as a member of the Board of Directors of Paz Corp, S.A., a homebuilder in Chile, Brazil and Peru, as well as of Ridge Trust, a private REIT with operations in the United States and Mexico. Mr. Andragnes has extensive experience in the Latin American real estate market, having participated in more than 300 real estate projects in Mexico, Brazil, Argentina, Chile, Peru, Colombia and the United States, and has independently consulted for Pulte Homes Corporation. Mr. Andragnes holds a Bachelor's degree in Management from the University of Buenos Aires, where he has also served as adjunct professor, and a Master's degree in Real Estate Development from Columbia University.

JOSÉ ANTONIO CONTRERAS LEYVA

Mr. Contreras is Managing Director and Partner in WAMEX Private Equity, a Mexican company founded in 1999 that manages private equity funds MIF I y MIF II. He is proprietary member of Hoteles City Express Board and he is the current President of the Corporate Governance Committee. Before WAMEX, he was specialized in investment banking and strategic advisory. He was Executive Director in the Investment Banking Division of OBSA Serfin (1993-1997), where he was in charge of Mergers and Acquisitions, structuring and executive acquisition and sell mandates for private and public companies, joint-ventures and delisting companies. Previous to that, he was Principal in Booz, Allen & Hamilton (1986-1993), where he led advisory projects in Mexico, United States, Canada and South America. He is member of the board of several private Mexican companies and he holds a bachelor degree in Mechanic Engineering from Universidad Anáhuac and an MBA from University of Pennsylvania Wharton.

JAIME ENRIQUE ESPINOSA DE LOS MONTEROS CADENA

Mr. Espinosa de los Monteros is currently a partner and Officer of Excelencia Total en Servicios Corporativos and has been Chief Financial Officer of Mexicana de Aviación; Credit Coordinator and Portfolio Manager of INFONAVIT; Co-Chief Executive Officer of Crédito Hipotecario, Grupo Financiero Bancrecer; Executive President of Finacom, S.A. de C.V., holding several management positions at Banca Serfin; Chief Financial Officer of Ediciones Larousse; Chief Financial Officer of Compañía Mexicana de Seguros de Crédito. Additionally, Mr. Espinosa de los Monteros is a specialist in bankruptcy proceedings and he has been appointed as inspector in some bankruptcy proceedings. He is a proprietary member of the Board of Directors of the Company since 2013, and he is currently the Chairman of the Audit Committee of the Company. He has participated and currently participates in several Audit Committees (as Chairman in some cases) including, without limitation, the following companies: 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), Sociedad de Fomento a la Educación Superior, SOFOM, Unión de Crédito de la Industria Litográfica, Banco de Ahorro Nacional y Servicios Financieros (Bansefi), Fincasa, and Ixe Banco, among others. He has taught at the Accounting and Management Department of UNAM since 1970. He has been a member of Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, A.C., Instituto Mexicano de Contadores Públicos, Colegio de Contadores Públicos de México, and Asociación Mexicana de Bancos, and he was part of the negotiating team of the financial sector for the NAFTA. Mr. Espinosa de los Monteros is a Certified Public Accountant. He graduated from the Accounting and Management Department of UNAM and has taken several courses of management and banking administration, and bankruptcy, among others.

ALEJANDRA SMITH

Alejandra Smith is CEO and Co-founder of Edge, a consultant boutique office with 8 years of experience in advising leader companies in order to grow its position in the market through different geographic areas and categories. She has participated as independent member of different Board of Directors, including Bepensa, Kua Foods and Zurich, among others, and Chairman of the Evaluation and Compensation Committee of Bepensa. She previously worked for 20 years in developing business, brands and company teams for Fortune 100 companies (Procter & Gamble and PepsiCo) in North America, Latin America, and Asia Pacific. She has strong experience in management, focusing in sales and marketing. She has a Business Administration Degree, focused in Economics by ITAM (Instituto Tecnológico Autónomo de México).

THOMAS MCDONALD

Thomas McDonald is a managing partner and co-founder of Jaguar Growth Partners. With his head office in New York and another in Sao Paulo, Jaguar is a private investment management specialized in real estate private equity in developing markets worldwide. Founded in 2013 with Gary Garrabrant, Jaguar invests and develops operative platforms related with real estate and companies prepared to grow in developing markets. The firm invests through managed funds, including Jaguar Real Estate Partners, focused exclusively in Latin America. Mr McDonald is currently a Director of Aliance Shopping Centers (BZ: ALSC3) and Latam Logistics Properties and previously was a Director of Gafisa (NSE: GFA), BR Malls (BZ: BRML3), Tenda (BZ: TNDA3), Parque Arauco (SNSE: PARAUCO), Homex, Hotelera AmericaLatina NH, Crédito Inmobiliario, AGV Logistics, Bracor and Brazilian Finance and Real Estate. From 1999 to 2012, Mr. McDonald served as Director of Strategy at International Equity. Had a strategic role in developing his style of collaborative investment, partner oriented, in the establishment, construction and optimization of relation, as well as the coordination of investments and portfolio management activities. From 1997 to 1999, Mr. McDonald was Executive Vicepresident of Anixter International (NYSE: AXE) responsible for the sales worldwide. From 1993 to 1997, Mr. McDonald lived in Argentina and was responsible of establishing the operative business of Anixter in Brasil, Argentina, Chile, Venezuela and Colombia.

Annex “F”

Operations that represent 20% (twenty percent) or more of the consolidated assets of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (the “Company”) for purposes of the annual general ordinary shareholders’ meeting of the Company to be held on April 21, 2021

Considering the resolutions adopted by means of the general ordinary shareholders’ meeting of the Company held on February 15, 2018 in terms of which the Company was granted the authorization in order for certain of its subsidiaries to transfer, directly or through investment trusts, real estate property rights to a real estate investment trust that will issue CBFIs (“Hotel Fibra”), it is in the interest of the Company to propose to the shareholders attending this annual general ordinary shareholders’ meeting to ratify the aforementioned authorization, in order for the Company to have enough flexibility for executing the transaction, and launching the Hotel FIBRA to be known as “Fibra STAY”, within the next twelve months.

For more information regarding the “Fibra STAY” transaction, please refer to the following documents:

- a) The Company’s Folleto Informativo sobre restructura societaria
https://imagenescityexpress.scdn6.secure.raxcdn.com/sites/default/files/2018-02/Folleto%20Informativo%20Reestructura%20Societaria%20HCITY_0.pdf
- b) FSTAY corporate presentation
https://imagenescityexpress.scdn6.secure.raxcdn.com/sites/default/files/2020-03/Corporate%20Presentation%204Q19_1.pdf
- c) FSTAY prospectus:
<https://imagenescityexpress.scdn6.secure.raxcdn.com/sites/default/files/2018-04/Prospecto%20de%20Colocaci%C3%B3n%20FSTAY%20.pdf>

Furthermore, it is hereby informed that the Company intends to contract and execute as borrower, jointly obligator, guarantor for negotiable instruments (*aval*), personal guarantor (*fiador*) and/or settlor-beneficiary, a syndicated loan agreement for an amount of up to \$5,000,000,000.00 Mexican pesos with any of the following lenders or any other creditor: (i) BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, (ii) Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, (iii) Industrial and Commercial Bank of China México, S.A., Institución de Banca Múltiple, (iv) Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. and/or (v) Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (the “Credit Agreement”). The proceeds from the Credit Agreement will be used by the Company to repay indebtedness of the Company or its affiliates and such Credit Agreement may be guaranteed by the creation and/or ratification of personal and in-rem/real guarantees, to be granted by either the Company or its affiliates, including without limitation the transfer of up to 60 properties of the Company’s affiliates to the estate of an existing or new trust agreement. Additionally, the Company may issue promissory notes.



All the acts related with or arising from the execution of the Credit Agreement will be performed or signed through the Company's attorneys-in-fact and such attorneys-in-fact will be authorized to agree the terms, conditions, and final provisions of the Credit Agreement such as the amount, term, rate, covenants, early termination causes, guarantees or any other provision.

For additional information please contact:

Héctor Vázquez Montoya

Corporate Finance and Investor Relations

+52 55 5249 8050 ext 1801 | hvazquez@hotelescity.com

Teodoro Martín Gutiérrez

Corporate Finance and Investor Relations

+52 55 5249 8050 ext. 1818 | tmartin@hotelescity.com