

Mexico City, Mexico, April 27, 2023

## AUDIT, RISK AND CORPORATE PRACTICES COMMITTEE ANNUAL REPORT FOR HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.

Attention: Board of Directors of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

Dear Board Members,

I, the undersigned, in my capacity as Chairman of the Audit, Risk and Corporate Practices Committee of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. ("Hoteles City" or "the Company"), pursuant to the designation made by the shareholders of Hoteles City at the Extraordinary and Ordinary General Shareholders' Meeting held on April 20, 2022, in accordance with the provisions of Article 43, Section II of the Securities Market Law ("LMV"), I hereby submit to the Board of Directors of the aforementioned company, the Annual Report on the activities carried out by the Audit, Risk and Corporate Practices Committee with respect to the 2022 fiscal year, in the following terms:

During 2022, the Audit, Risk and Corporate Practices Committee met on 4 (four) occasions, on February 14, April 18, July 18, and October 17, and reported thereon to the Board of Directors. The members of the Committee, Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena as Chairman, José Antonio Contreras Leyva, Francisco Andragnes, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez, and Alejandra Smith were present at the meetings. In the development of our work, we kept in mind the recommendations established in the Code of Best Corporate Practices.

In the aforementioned sessions, the following matters, among others, were extensively analyzed and discussed:

### I. Corporate Practices:

#### Ethics Committee

- The restructuring of the Ethics Committee was approved, with the appointment of new members, and the continuation of Committee's non-member Chairman and Secretary.
- The Committee has taken note of the reports regarding complaints received by the Ethics Committee through the whistleblower line contracted by the Company from an independent third party. The nature of the complaints has been evaluated, and management has been advised to follow up on the work program regarding the dissemination and implementation of the Code of Ethics.

#### Sustainability Committee

- We followed up on the various sustainability and social responsibility initiatives carried out by Hoteles City, which have focused on 3 (three) main pillars: economic, environmental, and social.
- At the July 18, 2022 session, Hoteles City was invited to become a signatory of the Glasgow Declaration for zero emissions by 2050, as well as participate in the DIA (Disclosure Insight Action) questionnaire, and the invitation from CEMEFI (Mexican Center for Philanthropy) for the ESR (Socially Responsible Company) distinction for the ninth consecutive year.

## II. Audit and Risk:

- *Circular Única de Auditores Externos* (a set of CNBV norms that roughly translates to Single Circular of External Auditors): The Audit Committee submitted to Management the general provisions applicable to entities and issuers supervised by the National Banking and Securities Commission (CNBV) in accordance with the following obligations: 1) Statement of Compliance with Quality Control 2) Declaration of the Independent Auditor 3) Statement of Compliance with Professional Requirements 4) Letter of Agreement for Services. As well as the documents sent to the National Banking and Securities Commission.

### Internal Control

- The Audit Committee regularly followed up on Hoteles City Express' internal control guidelines, as stated in the meeting minutes.
- The Audit Committee made timely comments, recommendations, and suggestions that, according to its judgment and experience, were necessary at each meeting.
- Management ensured that, in compliance with its responsibilities regarding internal control matters, it established the general guidelines and the necessary processes for their application and compliance. In addition, we followed up on the comments and observations made by the External and Internal Auditors throughout the course of their work.
- Management presented action plans to address the observations resulting from the internal audits. While some points were left open, Management accepted the risk exposure for those that were not closed.

### Risks

- The Internal Audit provided updates on the implementation of controls aimed at mitigating the Company's top 20 risks, including those related to the COVID-19 health emergency.
- The status of legal actions and lawsuits that are relevant to the Company, including the purpose of each lawsuit, the relevant authority, the defined strategy, and the anticipated outcome.
- During the April 18, 2022 session, a report was provided regarding an IT incident that occurred in February of that year. The report included details on how the incident was contained, mitigated, and ultimately resolved, as well as the priorities for recovery.

### Financial Information and Accounting Policies

- With the assistance of external auditors, the adequacy and sufficiency of Management's criteria, accounting policies, and information used to prepare the financial information were verified on a quarterly basis. These were applied in a manner consistent with the previous year, considering any changes to the International Financial Reporting Standards.
- Consequently, the information presented by Management fairly reflects the financial position, operating results, changes in stockholders' equity, and cash flows.

- Based on the information presented, the Audit Committee recommended the approval of the Financial Statements to the Board of Directors on a quarterly basis, including at the end of the 1st, 2nd, 3rd, and 4th quarters of 2022. The External Auditors provided a favorable opinion for the Financial Statements at the end of the 4th quarter of 2022.

#### External Audit

- At the July 18, 2022 meeting, the Committee agreed to recommend to the Board of Directors the hiring of the firm Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Dosal, S. C. ("Deloitte"), to carry out the Audit of the fiscal year 2022 Financial Statements.
- At the end of each quarter, the audit's progress was reviewed with the persons responsible for the preparation of the quarterly and annual financial statements and with the Hoteles City Express' external auditors. The Company was informed in a timely manner of their observations and conclusions.
- The external auditor's opinion, which includes considerations related to key audit issues, was noted.

#### Internal Audit

- The main purpose of the Internal Audit Area was to carry out permanent reviews on the proper functioning of the internal control system, on financial information, and on related areas, as well as to support the Committee in the tasks it considered necessary to fulfill its oversight mission.
- At the appropriate time, the work program for 2022 was reviewed and approved, and periodic reports on the progress of the approved program were submitted.
- Executive meetings were held with the participation of members of Management and the Audit, Risk, and Corporate Practices Committee, to establish agreements and recommendations for Management.
- Followed up on the process reviews of Managed and Franchised Hotels, Supply Chain (Purchasing), and City Awards (Loyalty Program), the findings identified were reported to Management, as well as the implementation of the provided action plans.
- Complied with and followed up on the general provisions applicable to the Entities and Issuers supervised by the CNBV (National Banking and Securities Commission) that contract external auditing services for basic financial statements, which are the responsibility of the Audit Committee.
- Performed corresponding reviews of the relevant cases reported to the Ethics Committee.

#### Compliance of Other Obligations

- The Committee was informed of significant matters that could potentially lead to non-compliance with operating policies, internal control systems, and accounting record policies. Corrective measures taken for each matter were also discussed, and as a result, the Committee did not require the support or opinion of independent experts. The matters discussed in each session were adequately justified and supported, resulting in satisfactory conclusions for the Committee members.

Furthermore, in compliance with Article 43 section I of the LMV, we will proceed to address each of the points required by law to be included in this report:

- a. Observations regarding the performance of relevant executives.

After having reviewed Hoteles City's annual results, and interviewed the relevant executives, their performance during 2022 has been considered satisfactory, as specified by the Compensation Committee regarding executive bonuses.

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

From the review of Hoteles City's activities during the 2022 fiscal year, it is evident that the Company has not carried out significant transactions with related parties, in accordance with the Audit, Risk, and Corporate Practices Committee's agenda. In all cases they were carried out in accordance with the established policies and, if applicable, were sanctioned as appropriate by said Committee.

- c. The emoluments or integral remuneration packages of the individuals referred to in Article 28 section III paragraph d) of the LMV.

After review of the emoluments packages of the applicable Hoteles City executives, that were defined and reviewed by the Compensation Committee, we have no comments or reservations.

- d. The waivers granted by the Board of Directors in terms of the provisions of Article 28, Section III, paragraph f) of the LMV.

The Audit, Risk, and Corporate Practices Committee was not aware of any waivers granted by the Board of Directors for any director, relevant executive, or person with the position to take advantage of business opportunities for himself or in favor of third parties, which correspond to Hoteles City or the legal entities it controls or in which it has significant influence.

Finally, in compliance with the final paragraph of the provisions of Article 43 of the LMV, Hoteles City confirms that there is no disagreement among the relevant directors of the Company regarding the contents of this report

Sincerely,

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

Mexico City, April 27, 2023

## CHIEF EXECUTIVE OFFICER'S REPORT AS PER ARTICLE 172 OF THE GENERAL CORPORATION LAW

Prepared for the Hoteles City Express S.A.B. de C.V. shareholders' meeting.

Dear Shareholders:

Pursuant to the provisions of Article 28, Section IV, Paragraph (b) of the Securities Market Law, and in my capacity as Chief Executive Officer of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. ("Hoteles City Express"), I hereby submit the annual report referenced in Article 172 of the General Corporation Law for the fiscal year from January 1 to December 31, 2022.

At the beginning of 2022, several sectors and industries encountered a challenging economic outlook. The emergence of the Omicron variant disrupted supply chains, causing a significant impact on productive activity and inflation, resulting in increased uncertainty. Additionally, the ongoing conflict between Russia and Ukraine led to market caution, slowing down global growth. Despite these obstacles, our hotel portfolio demonstrated resilience and continued to recover, proving our business model's flexibility and adaptability in the face of adversity.

We continued to take advantage of opportunities in select sectors and industries while leveraging our strategic locations to capitalize on the growing trend of nearshoring, which has been a significant growth area since our founding. On the other hand, as previously mentioned, supply-chain disruptions, especially in the automotive sector, hindered production in the Bajío region. Nonetheless, the latest analyst reports suggest that the automotive industry's recovery and stabilization should commence in the second half of 2023, which we anticipate will directly benefit 25 of our Chain's properties.

The COVID-19 pandemic prompted us to reevaluate our business management and operations. Consequently, we have emerged as a top leisure destination, experiencing a significant increase in weekend and holiday demand. Moreover, our efforts to reduce the costs of external sales channels have resulted in a higher proportion of customers utilizing our own channels, which, combined with our strict cost and expense controls, has led to efficient operating margins and higher operating leverage.

We also carried out an in-depth analysis of mobility, regions, and markets, seeking to understand and adapt to new traveler trends, in keeping with our brand promise. In doing so, we identified demand opportunities in different business segments, with the aim of reducing our dependence on third-party channels.

In 2022, the Company experienced a turning point with the announcement of a strategic relationship with Marriott International and the sale of our 5 brands (City Express, City Express Plus, City Express Suites, City Express Junior and City Centro), associated trademarks, domains and related intellectual property, its loyalty program (City Premios Rewards) as well as other assets and liabilities linked to the brands (the "Brand") to Marriott for US\$100,000,000.00 (one hundred

million dollars). As part of the strategic relationship, both parties are expected to work to expand the presence and strengthen the distribution of the City Express brands in Latin America, the Caribbean and elsewhere. In addition, Operadora de Hoteles City Express will be designated as an approved operator, developer, project manager, and construction supervisor in Latin America and the Caribbean for future properties bearing the City Express brand or other Marriott brands in the limited-service segment. This strategic relationship will put the Hoteles City brands in the crosshairs of international travelers, particularly those in the United States. I will share more details about the strategic relationship with Marriott later.

In addition, strengthening our financial position will position us favorably against our competitors. Likewise, during 2022, we continued with our deleveraging and asset recycling strategy, reducing our land reserve and non-performing assets to improve our return on investment. We announced the accession of ICBC bank to our syndicated loan, further strengthening our strategy to improve the company's capital structure.

In addition, strengthening our financial position will provide us with a competitive advantage over our competitors. In line with this, we continued our deleveraging and asset recycling strategy throughout 2022, reducing our land reserve and non-performing assets to enhance our return on investment. Furthermore, the accession of ICBC bank to our syndicated loan, further strengthening our strategy to improve the Company's capital structure.

Below I will highlight the Company's main results in 2022:

#### I. Commercial Activity, Hotel Operations, and Productivity

For 2022, we witnessed a year over year improvement in both occupancies and rates. In the second quarter we observed a significant upturn in business travelers, resulting from an increase in activity and travel by large corporations, mainly in metropolitan areas.

During the second quarter, we experienced a significant surge in business travelers due to the increased activity and travel of large corporations, primarily in metropolitan areas.

Hoteles City places a high priority on leveraging our technology platforms and creating new communication channels to enhance our connectivity with customers. To this end, our teams are working diligently to finalize the transaction with Marriott. We believe that this strategic relationship will be transformative, as it will bolster our operations and facilitate our expansion into the international market with the support of Marriott's resources. Additionally, we expect to realize operating improvements from the synergies resulting from the alliance and generate greater liquidity, enabling us to continue our deleveraging strategy.

We continued to strengthen our operating and distribution platforms, which successfully managed over 17,200 rooms and captured more than 75% of reservations through our proprietary channels. Throughout the year, we focused on innovation, closely monitoring and improving our platforms and products to provide personalized and engaging experiences for a diverse range of travelers.

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

For the ninth consecutive year, we achieved the Socially Responsible Company (ESR) Distinction and for the second year we participated in the CDP (Disclosure Insight Action) questionnaire, achieving level "C" for resuming our climate change impacts management and awareness processes. We continue to be aligned with the Sustainability Accounting Standards Board (SASB) methodology, which has recognized us as the first hotel chain in Latin America to report under their standards.

In 2022, we used our 'Impacto City' platform to contribute to environmental conservation, create economic value, and promote social wellbeing by providing an in-kind investment of \$2.4 million pesos, which benefitted over 73,000 individuals in the communities where we operate.

During 1Q22, we focused our efforts on updating our dual materiality analysis through dialogue and consultation; this study allows us to identify the most relevant issues for the business and our stakeholders in environmental, economic, and social matters. We also signed the Glasgow Declaration on Climate Action in Tourism, joining a group of leading Mexican companies. This declaration is a global commitment to reducing our emissions by 50% by 2030 and achieving net-zero emissions by 2050.

Our ongoing commitment to mitigating climate change is reflected in our Environmental Volunteer Program, which saw 720 agents of change from 93 hotels join us in activities like beach cleanups, waste collection, and caring for biodiversity, all contributing to our efforts to make a chain-level impact.

For the third consecutive year, we were part of the *Super Empresas* (Super Companies) 2022 Ranking published by *Expansión* magazine. Additionally, through the actions carried out in our Diversity and Labor Inclusion Program, we were recognized as a Super Company for Women by promoting gender equality, and at the end of 2022 we were awarded the EquidadMX 2023 certificate by the Human Rights Foundation, for adopting actions against discrimination and implementing strategies to raise awareness and create a more inclusive work environment.

Our unwavering commitment to the United Nations 2030 Agenda and its Sustainable Development Goals drives us to be a responsible global citizen. We firmly believe that every action we take contributes to creating a more sustainable future.

## II. Operating and Financial Results

Advances in the Chain's operating results have been the product of our commercial efforts, the optimization of cost and expense controls, and the continuous transformation towards a culture of empowerment at all levels of the City Express Hotels structure. Despite facing different challenges during the year, we saw a sequential recovery in occupancy and operating results. At the Chain level, occupancy closed the year at 53.7%, with an average ADR of \$1,126 and an effective RevPAR of \$605, reflecting a year-over-year increase of 9.9% and 46.4%, respectively.

Cumulative Total Revenue as of December 2022 reached \$3,176.5 million pesos, representing an increase of 39.7% over the same period in 2021.

Our business model's flexibility, coupled with our ability to adapt to changes in operations, digitalization, and communication allowed us to make a series of adjustments to the Company's cost and expense structure to adjust to the macroeconomic environment. As a result, the Company was able to generate revenues of \$3,176.5 million pesos and EBITDA of \$966.1 million pesos, representing a margin of 30.4%. I am pleased to announce that we ended the year reporting 98% of 2019's EBITDA.

Net Income for the period was a gain of \$9.8 million pesos.

At the end of 2022, we had a portfolio of 151 hotels, 7 of which have been in operation for less than 3 years, representing 4.6% of our total portfolio. The Company's recovery and improved operating leverage in the medium and long term can be attributed to several factors, including the management's ability to absorb costs, process automation, and our innovative operating, distribution, and marketing platform.

For further details regarding the Company's financial position, results, changes in financial position and equity during the 2022 fiscal year, please refer to the Audited Consolidated Financial Statements as of December 31, 2022.

## III. Hotel Development

We continue to be cautious in our new hotel development plan. As in previous years, the Company's liquidity and deleveraging remain our top priorities. As of the fourth quarter of the year, we reached a portfolio of 151 hotels and 17,296 rooms, which represented a decrease of 0.7% and 0.2%, respectively. During 2022, we opened one new hotel which added 147 rooms to our inventory. We also removed two hotels, CP Chihuahua and CE Morelia, from our portfolio, which had a total of 182 rooms, and both hotels terminated their franchise agreements.

## IV. Capital Structure and Strategic Growth Alternatives

As previously mentioned, Hoteles City Express prioritizes deleveraging to maintain a healthy balance sheet. Over the past few years, we have worked diligently to improve our capital structure through sales of non-performing assets and/or land, capital increases, and the recent sale of our 5 brands to Marriott International.

Hoteles City will use part of the proceeds from the sale of the brands to deleverage its balance sheet and increase liquidity, preparing the Company to invest in maintenance CapEx. Certain assets that are on the balance sheet as "Non-Performing Assets" may also be brought online, with minimal investment. Additionally, the liquidity obtained from the transaction will eliminate the

need for future capital increases and will give us the opportunity to negotiate better terms and conditions, regarding the cost and term, for the existing syndicated loan.

Additionally, Hoteles City Express again renegotiated with its bank lenders its waivers related to non-compliance of financial covenants until 4Q23. This reflects the solid relationship we have built with our lenders over time and reiterates the confidence that financial institutions have in Hoteles City Express.

The alliance with Marriott will create even greater potential for Hoteles City Express' future growth strategy in Mexico, the Caribbean, and Latin America. In addition, the Company will maintain the option to launch the FSTAY vehicle to the market once macroeconomic and market conditions are favorable. We remain convinced that the placement and issuance of "Fibra STAY" is the most valuable strategic alternative for our investors.

During 2022 we continued to publish the "FSTAY" portfolio's quarterly operating and financial performance. This included a total of 42 hotels that are 100% owned by the Company and meet all of the portfolio's requirements.

Finally, we are thrilled with our results and remain committed to creating intrinsic value for Hoteles City Express. Our ongoing efforts will allow us to continue being the best choice for profitable growth in Mexico, the Caribbean, and Latin America. We reaffirm our commitment to our shareholders, who have placed their trust in the strategies and development of the Hoteles City Express business model.

I am at your disposal should you need any further information.

Sincerely,

---

**Luis Eduardo Barrios Sánchez**  
Chief Executive Officer

Mexico City, April 27<sup>th</sup>, 2023

**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 6<sup>th</sup>, 2023, 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 1<sup>st</sup>, 2022 and ending on December 31<sup>st</sup>, 2022 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 31<sup>st</sup>, 2022.
- 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 31<sup>st</sup>, 2022, as well as its financial performance and cash flow for the year ended on December 31<sup>st</sup>, 2022 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, on April 27, 2023

## **REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS ON THE MAIN ACCOUNTING AND INFORMATION POLICIES AND CRITERIA APPLIED IN THE PREPARATION OF THE FINANCIAL INFORMATION OF HOTELS 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 Exchange Market Law ("LMV"), the Board of Directors of Hoteles City Express, S.A.B. de C.V., presents to this Assembly the report referred to in Article, Subsection (b) of the General Business Corporation Law, containing the main policies and accounting and information criteria followed in the preparation of the Company's financial information, which are described below:

### **a. Compliance Statement**

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

### **b. Preparation Basis**

The Entity's consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis, except for certain financial instruments, which are valued at their fair value at the end of each period, as explained in greater detail in the accounting policies included below.

#### **i. Historical Cost**

Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and services.

#### **ii. Fair Value**

Fair value is defined herein as the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the valuation date, regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique. When estimating the fair value of an asset or a liability, the Entity considers the characteristics of the asset or liability, if market participants would take those characteristics when setting the price of the asset or liability on the measurement date. The fair value for purposes of measurement and/or disclosure of these consolidated financial statements is determined in such a way, with the exception of share-based payment transactions that are within the scope of IFRS 2, leasing operations that are within the scope of IFRS 16, and measurements that have some similarities to fair value, but are not fair value, such as IFRS 2 net realizable value or IFRS 36 value in use.

#### **iii. Business In Progress**

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

### **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 have been rounded to the nearest unit, except when otherwise indicated.

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

For purposes of these consolidated financial statements, the results and financial position 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 of the consolidated financial statements.

When preparing the financial statements of each entity, transactions in currencies other than the functional currency of each subsidiary (foreign currency) are acknowledged at the exchange rates prevailing on the dates of the transactions. At the end of each period, monetary items designated in foreign currency are converted back at the rates prevailing on that date. Non-monetary items filed at fair value, designated in foreign currency, are reconverted at the exchange rates prevailing on the date the fair value was determined. Non-monetary items that are calculated in terms of historical cost, in a foreign currency, are not reconverted.

Exchange rate differences on monetary items are recognized in the results of the period in which they were generated except for:

- i. Exchange rate differences from loans designated in foreign currency related to assets under construction for future productive use, which are included in the cost of such assets when considered as an adjustment to interest costs on such loans designated in foreign currency;
- ii. Exchange rate differences from transactions related to exchange rate risk hedges that are acknowledged in other integral results, and
- iii. Exchange rate differences arising from monetary items receivable or payable to a foreign operation whose settlement is not planned nor is payment possible (thus forming part of the net investment in the foreign operation), which are initially recognized in other integral results and are reclassified from stockholders' equity to results in reimbursement of monetary items.

#### **d. Basis of 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:

- Have power over the investment;
- It is exposed, or have rights, to variable returns derived from its participation with such entity, and
- It has the ability to affect such returns through its power over the entity in which it invests.

The Entity reassesses whether or not it has control in an entity if the facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control listed above.

When the Entity have less than the majority of the voting rights of an investee, it has power over it when the voting rights are sufficient to give it the practical capacity to direct its relevant activities, unilaterally. The Entity considers all relevant facts and circumstances to assess whether the Entity's voting rights in the investee are sufficient to grant it power, including:

- The percentage of participation of the Entity in the voting rights in relation to the percentage and dispersion of the voting rights of the other holders thereof;
- 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 current capacity to direct the relevant activities at the time decisions are to be made, including voting trends of shareholders at previous shareholders meetings.

Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Entity, and cease to be consolidated from the date on which control is lost. The profits and losses of the subsidiaries acquired or sold during the year are included in the consolidated statements of income and other integral results from the date the parent obtains control or until the date control is lost, as the case may be.

Income and each component of other integral results are attributed to controlling and non-controlling interests. The integral results of the subsidiaries are attributed to the controlling and non-controlling interests even if it gives rise to a deficit in the latter.

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

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

Non-controlling interests in subsidiaries are identified separately from the Entity's capital in them. Non-controlling shareholder interests that are current ownership interests that entitle their holders to a proportionate share of the net assets upon liquidation may be initially measured at fair value or the non-controlling parties' proportionate share of fair value. of the acquiree's identifiable network. The choice of measure is made acquisition by acquisition. Other non-controlling interests are initially measured at fair value. Post-acquisition, the book value of non-controlling interests is the amount of those interests at initial recognition plus the non-controlling interests' share of subsequent changes in equity. Total integral results are attributed to non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a negative balance.

#### Changes in the Entity's participation in existing subsidiaries

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

When the Entity loses control of a subsidiary, the gain or loss on disposal is calculated as the difference between (i) the sum of the fair value of the consideration received and the fair value of any interest retained and (ii) the value in previous books of the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary and any non-controlling interest. The amounts previously recognized in other items of integral results related to the subsidiary are filed in the same manner established in the event that the relevant assets or liabilities are disposed of (that is, they are reclassified to income or transferred directly to other items of income). stockholders' equity as specified/permitted by applicable IFRS). The fair value of any investment retained in the subsidiary at the date on which control is lost is considered as the fair value for initial recognition, according to IFRS 39 or, as the case may be, the cost at initial recognition of an investment in an associate or joint venture.

## e. Cash and cash equivalents

Cash consists of cash on hand and demand deposits available. Cash equivalents are held to meet short-term cash commitments rather than for investment or other purposes. For an investment to qualify as a cash equivalent, it must be readily convertible to a known amount of cash and subject to insignificant risk of changes in value. Therefore, an investment typically qualifies as a cash equivalent when it has a short-term maturity, typically 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 cash equivalents are valued at fair value; fluctuations in its value are acknowledged in interest income or expense.

The cash whose restrictions cause the definition of cash and cash equivalents described above not to be met, are presented in a separate item in the consolidated statement of financial position and, where appropriate, are excluded from cash and cash equivalents in the consolidated statement of cash flows.

## f. Financial instruments

Financial assets and liabilities are recognized when the Entity becomes a party to the contractual provisions of the 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 (other than financial assets at fair value through profit or loss) are added to or reduced from the fair value of the financial assets or financial liabilities, as the case may be, at initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial assets and liabilities at fair value through profit or loss are acknowledged immediately in profit or loss.

## g. Financial assets

All regular purchases or sales of financial assets are acknowledged and derecognized on a trade date. Regular purchases or sales are purchases or sales of financial assets that require the delivery of assets within the term established by regulation or customary market practices.

All recognized financial assets are subsequently measured in full, either at amortized cost or fair value, depending on the classification of financial assets.

### (i) Classification of financial assets

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

- If the financial asset is held in a business model whose objective is to hold financial assets with the objective of obtaining contractual cash flows; and
- The contractual terms of the financial asset give rise on specific dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount.

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

- The financial asset is held within a business model whose objective is met by obtaining contractual cash flows and selling financial assets; and
- The contractual terms of the financial asset give rise, on specific dates, to cash flows that are solely payments of principal and interest on the outstanding amount of principal.

By default, all other financial assets are subsequently measured at fair value through profit or loss.

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

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

(ii) Amortized Cost and effective interest method.

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a debt instrument and to allocate interest income for the relevant period.

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

The amortized cost of a financial asset is the amount at which the financial asset is measured on initial recognition less repayments of principal, plus accumulated amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount, adjusted for any loss. 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 acknowledged using the effective interest effect for debt instruments subsequently measured at amortized cost and at fair value through other integral results. For purchased or originated financial assets other than credit-impaired financial assets, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the gross book value of a financial asset, except for financial assets that have subsequently been credit-impaired. credit (see below). For financial assets that have subsequently become credit-impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset. If in subsequent reporting periods the credit risk on the credit-impaired financial instrument improves so that the financial asset is no longer credit-impaired, interest income is acknowledged by applying the effective interest rate to the gross book value of the financial asset.

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

Interest income is recognized by results (gains / losses) and is included in the concept "Financial income - Interest income".

(iii) Equity investments designated as Fair Value through other integral results

At initial recognition, the Entity may make an irrevocable election (instrument by instrument) to designate investments in equity instruments at fair value through other integral results. Designation

at fair value through other integral results is not permitted if the equity investment is held for trading or is contingent consideration acknowledged by an acquirer in a business combination.

Investments in equity instruments at fair value through other integral results are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, they are measured at fair value with profits and losses arising from changes in fair value acknowledged in other integral results and accumulated in the investment revaluation reserve. Accumulated gain or loss cannot be reclassified to profit or loss on disposal of equity investments but is transferred to retained earnings.

Dividends on these investments in equity instruments are recognized in profit or loss in accordance with IFRS 9, unless the dividends clearly represent a recovery of part of the cost of the investment.

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

A financial asset is held for trading if:

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

(iv) Financial assets at fair value through results.

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

- Investments in equity instruments are classified at fair value through profit or loss, unless the Entity designates an equity investment that is not held for trading or contingent consideration arising from a business combination at fair value through profit or loss. other integral results on initial recognition (see (ii) above).
- Debt instruments that do not meet the criteria of amortized cost or the criteria of fair value through other integral results (see (i) above) are classified as fair value through results. In addition, debt instruments that meet the amortized cost criteria or the fair value through other integral results criteria may be designated as fair value through profit or loss upon initial recognition if such designation eliminates or significantly reduces an accounting inconsistency. measurement or recognition (referred to as "accounting mismatch") that would arise from measuring assets or liabilities or recognizing profits and losses on them on different basis. The Entity have not designated any debt instrument at fair value through results.

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;

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

(v) Foreign exchange gains and losses

The book value of financial assets designated in a foreign currency is determined in that foreign currency and converted at 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 acknowledged in income under the item “other gains and losses.”
- For debt instruments measured at fair value through other integral results that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences in the amortized cost of the debt instrument are recognized in income under the line item "Other gains and losses". losses” Other exchange differences are acknowledged in other integral results in the investment revaluation reserve;
- For financial assets measured at fair value through profit or loss that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in income under “other gains and losses;” and
- For equity instruments measured at fair value through other integral results, exchange differences are acknowledged in other integral results in the investment revaluation reserve.

(vi) Impairment of financial assets

The Entity recognizes a provision for expected credit losses in investments in debt instruments that are measured at amortized cost or at fair value through other integral results, lease receivables, trade receivables and contractual assets, as well as in lease agreements. financial guarantee. The amount of expected credit losses is updated at each reporting date to reflect changes in credit risk since the initial recognition of the respective financial instrument.

The Entity recognizes lifetime expected credit losses for trade receivables, agreement assets and lease receivables. The expected credit losses on these financial assets are estimated using a provision matrix based on the Entity's historical credit loss experience, adjusted for factors that are specific to the debtors, general economic conditions and an assessment of both current management and of the Conditions forecast at the reporting date, including the time value of money where appropriate.

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

Lifetime expected credit loss represents the expected credit losses that will result from all possible default events during the expected useful existence of a financial instrument. In contrast, the 12-month expected credit loss represents that portion of the lifetime expected loss that is expected to result from predetermined events in a financial instrument that are possible within 12 months of the reporting date.

(vii) Significant increase in credit risk

When evaluating whether the credit risk in a financial instrument have increased significantly since initial recognition, the Entity compares the risk of a default occurring in the financial instrument on the reporting date with the risk of a default in the financial instrument on the reporting date. start date. recognition. In making this assessment, the Entity considers both quantitative and qualitative information that is reasonable and substantiated, including historical experience and prospective information that is available without unnecessary cost or effort. The prospective information considered includes the future perspectives 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 the consideration of various sources. external data of truthful information and projected economic information related to the central operations of the Entity.

In particular, the following information is considered when evaluating whether credit risk have increased significantly since initial recognition:

- An existing or expected significant deterioration in the external (if any) or internal rating of the financial instrument;
- Significant deterioration in 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 obligor, or the period of time or the extent to which the value 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 operating results of the debtor;
- Significant increases in credit risk in other financial instruments of the same debtor;
- 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 result of the previous evaluation, the Entity assumes that the credit risk in a financial asset have increased significantly since initial recognition when the contractual payments are more than 30 days past due, unless the Entity have reasonable and reliable information that proves the opposite.

Notwithstanding the foregoing, the Entity assumes that the credit risk in a financial instrument have not increased significantly since initial recognition if it is determined that the financial instrument have a low credit risk at 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 economic and business conditions in the long term may reduce the ability of the debtor to meet its contractual cash obligations, but will not necessarily happen.

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

The Entity regularly monitors the effectiveness of the criteria applied to identify whether there has been a significant increase in credit risk and reviews them as appropriate to ensure that the criteria are capable of identifying a significant increase in credit risk before the amount have been defeated.

#### (viii) Definition of non-compliance

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

- When the debtor breaches the financial agreements;
- Information developed internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay its creditors, including the Entity, in full (without considering any guarantees held by the Entity).

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

(ix) Credit-impaired financial assets

A financial asset is credit-impaired when one or more events have occurred that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that 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) The breach of a contract, such as a default or due event;
- (c) The debtor's lenders, for economic or contractual reasons related to the debtor's financial hardship, grant the debtor a concession that the lenders would not otherwise consider;
- (d) It is increasingly likely that the debtor will enter bankruptcy or some other financial reorganization; or
- (e) The extinction of a functional Market for the financial asset due to its financial difficulties.

(x) Cancellation Policy

The Entity writes off a financial asset when there is information indicating that the debtor is in serious financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery, for example, when the debtor has been placed in liquidation or has entered into bankruptcy proceedings, or in the case of trade accounts receivable, when the amounts are due in more than two years, whichever occurs first. Derecognized financial assets may still be subject to enforcement activities under the Entity's recovery procedures, considering legal advice where appropriate. Any recovery made is recognized in results.

(xi) Measurement and recognition of expected credit losses

The measure of expected credit losses is a function of the probability of default, the loss given default (that is, the magnitude of the loss if there is a default), and the exposure at default. The assessment of the probability of default and the loss given default is based on historical data adjusted for forward-looking information as described above. Regarding the exposure to default, for financial assets, this is represented by the gross book value of the assets at the reporting date.

For financial assets, the expected credit loss is estimated as the difference between all the contractual cash flows that are due to the Entity in accordance with the agreement and all the cash flows that the Entity expects to receive, discounted at the interest rate original effective. For a lease receivable, the cash flows applied to determine expected credit losses are consistent with the cash flows applied in measuring the lease receivable in accordance with IFRS 16 Leases.

If the Entity have measured the provision for losses for a financial instrument in an amount equal to the lifetime expected credit loss in the previous reporting period, but determines at the current reporting date that the conditions for the loss are no longer met lifetime expected credit loss, the Entity

measures the loss margin at an amount equal to the 12-month expected credit loss at the current reporting date, except for assets for which the simplified approach was applied.

The Entity recognizes a loss or impairment loss in the result of all financial instruments with a corresponding adjustment to their book value through a provision account for losses, except investments in debt instruments that are measured at fair value at through other integral results, for which the provision for losses is recognized in other integral results and accumulated in the investment revaluation reserve, and does not reduce the book value of the financial asset in the statement of financial position.

#### (xii) Derecognition of financial assets

The Entity derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the asset's cash flows expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Entity does not transfer or retain substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Entity recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts due. If the Entity retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Entity continues to recognize the financial asset and also recognizes a loan secured by the income received.

When derecognizing a financial asset measured at amortized cost, the difference between the book value of the asset and the sum of the consideration received and receivable is acknowledged in results. In addition, upon derecognition of an investment in a debt instrument classified as fair value through other integral results, the accumulated gain or loss previously accumulated in the investment revaluation reserve is reclassified to profit or loss. In contrast, in the derecognition of an investment in a capital instrument that the Entity chose at initial recognition to measure at fair value through other integral results, the accumulated gain or loss previously accumulated in the investment revaluation reserve is not recognized. reclassified to profit or loss but transferred to accumulated profit (deficit).

#### **h. Real estate, furniture, equipment and improvements to leased properties.**

Property, furniture and equipment are initially filed at acquisition cost.

Land is not depreciated.

Furniture and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment loss.

Depreciation is recognized and the cost or valuation of assets (other than land and properties under construction) less their residual value, over their useful lives using the straight-line method, is taken to results. 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 acknowledged on a prospective basis.

Depreciation methods, useful existence and residual values will be reviewed at each reporting date and adjusted if necessary.

Leased property improvements are amortized over the shorter of their useful existence and the existence of the lease.

Leased property improvements are amortized over the shorter of their useful existence and the existence of the lease.

An item of property and equipment is derecognized when it is sold or when no future economic benefits are expected from the continued use of the asset. The profit or loss arising from the sale or

withdrawal of an item of property and equipment is calculated as the difference between the resources received from the sale and the book value of the asset and is recognized in results.

### **i. Impairment of long-lived assets in use**

At the end of each period or in the presence of any indication of impairment (operating losses, negative cash flows, projection of losses, etc.) that could indicate that the book value of the asset may not be recoverable, the Entity reviews their book value. If there is any indication, the recoverable amount of the asset is calculated 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 Such asset belongs.

The recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell and value in use. Impairment is filed if the book value exceeds the higher of the aforementioned values.

If the recoverable amount of an asset (or cash-generating unit) is estimated to be less than its book value, the book value of the asset (or cash-generating unit) is reduced to its recoverable amount. Impairment losses are acknowledged immediately in results for the year.

When an impairment loss is subsequently reversed, the book value of the asset (or cash-generating unit) is increased to the revised estimated value at its recoverable amount, such that the adjusted book value does not exceed the book value would have determined if no impairment loss had been recognized for that asset (or cash-generating unit) in prior years. The reversal of an impairment loss is immediately recognized in results.

### **J. Other assets**

The other assets represent contributions, investments and preferred shares in companies abroad and in which no significant influence is exercised.

The other assets are initially filed at acquisition cost and are revalued at their fair value at the end of each year, the change in fair value is recognized in the results of the year and they are recognized only when it is reasonable that future benefits will be realized.

### **k. Assets held for sale**

Long-term assets classified as held for sale are valued at the lower of book value and fair value less costs to sell.

Long-term assets for disposal are classified as held for sale if their book value will be recovered through their sale and not through their continued use. This condition is considered fulfilled only when the sale is highly probable and the asset is available for immediate sale in its current condition and management must be committed to the sale, it being recognized as a completed sale within a period of one year from the classification date.

### **l. Leases**

The Entity as lessee

The Entity assesses whether an agreement contains a lease at its origin. The Entity recognizes an asset for rights of use and a corresponding lease liability with respect to all lease agreements in which it is a lessee, except for short-term leases (term of 12 months or less) and those of low-value assets (such as electronic tablets, personal computers and small items of office furniture and telephones). For these leases, the Entity recognizes the Lease payments as an operating expense under the

straight-line method throughout the term of the lease, unless another method is more representative of the time pattern in which the economic benefits from consumption of the leased assets.

The lease liability is initially measured at the present value of the Lease payments that are not paid on the commencement date, discounted by the rate implicit in the contract. If this rate cannot be easily determined, the Entity uses incremental rates.

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

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

The lease liability is presented as a separate concept in the consolidated statement of financial position.

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

The Entity reassesses the lease liability (and makes the corresponding adjustment to the related right-of-use asset) provided that:

- 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 the purchase option, in which case the lease liability is measured discounting the updated Lease 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 cases the lease liability is revalued by discounting 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 applied).
- A lease is modified, and the lease modification is not accounted for as a separate lease, in which case the lease liability is revalued based on the lease term of the modified lease, discounting updated Lease payments using a discount rate, updated to the date of entry into force of the modification.

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

Right-of-use assets consist of the initial measurement of the corresponding lease liability, rental payments made on or before the commencement date, less any lease incentives received and any direct initial cost. Subsequent valuation is cost less accumulated depreciation and impairment losses.

If the Entity incurs an obligation arising from the costs of dismantling and removing a leased asset, restoring the site in which it is located or restoring the underlying asset to the condition required by the terms and conditions of the lease, a provision must be recognized in accordance with IFRS 37.

To the extent that costs relate to a right-of-use asset, the costs are included in the related right-of-use asset, unless such costs are incurred to generate inventories.

Right-of-use assets are depreciated over the shorter of the lease period and the useful existence 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 purchase option, the right-of-use asset will be depreciated over its useful life. Depreciation begins on the commencement date of the lease.

Right-of-use assets are presented as a separate concept in the consolidated statement of financial position.

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

Leases with variable leases that do not depend on an index or rate 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 under "Costs and expenses-Other expenses" in the consolidated statement of results.

As a practical expedient, IFRS 16 allows non-lease components not to be separated and instead to account for any lease and its associated non-lease components as a single arrangement. The Entity have not applied this practical expedient. For agreements that contain lease components and one or more additional lease or non-lease components, the Entity assigns the consideration of the agreement to each lease component under the relative sales price method independent of the lease component and relative sales price. standalone aggregate for all non-lease components.

#### - The Entity as lessor

The Entity enters into lease agreements as lessor with respect to some of the investment properties. The Entity also leases to retailers the necessary equipment for the presentation and development of its activities and equipment manufactured by the Entity.

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

When the Entity is an intermediate lessor, it accounts for the head lease and the sublease as two distinct agreements. The sublease is classified as a financial lease or operating lease in reference to the right-of-use asset originating from the main lease.

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the term of the relevant lease. The direct initial costs incurred in the negotiation and settlement of the operating lease are added to the book value of the leased asset and are recognized on a straight-line basis through the term of the lease.

The outstanding amounts of finance leases are recognized as leases receivable for the amount of the net investment in the leases. Income from finance leases is allocated to the accounting periods in a manner that reflects a constant periodic rate of return on the unpaid net investment in respect of the leases.

Subsequent to initial recognition, the Entity regularly reviews the estimate of unguaranteed residual values and applies the impairment requirements of IFRS 9, recognizing an estimate for expected losses in accounts receivable for leases.

Income from financial leases is calculated with reference to the gross book value of accounts receivable from leases, except for financial assets with credit impairment, for which interest income is calculated with reference to the amortized cost (that is, after loss reserve deduction).

When an agreement includes lease and non-lease components, the Entity applies IFRS 15 to allocate the corresponding consideration to each component under the contract.

#### **m. Transactions in foreign currencies**

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

Monetary assets and liabilities designated in foreign currencies at the reporting date are converted to the functional currency at the exchange rate of that date. Non-monetary assets and liabilities that are valued at fair value in a foreign currency are converted to the functional currency at the exchange rate on the date the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost will be converted using the exchange rate on the date of the transaction. Differences in foreign currency translation are generally recognized in results and presented within financial costs.

However, the differences in foreign currency arising from the translation of the following items are recognized in other integral results:

- an investment in equity instruments designated at fair value through other integral results (except in the event of impairment when foreign currency differences that have been recognized in other integral results are reclassified to results);
- a financial liability designated as a hedge of the net investment in a foreign operation provided that the hedge is effective; and
- qualifying cash flow hedges as long as the hedge is effective.

#### **n. Borrowing costs**

Borrowing costs directly attributable to the construction of qualifying assets, which require a substantial period of time until they are ready for use or sale, are added to the cost of those assets during that time until they are ready for sale. its use or sale.

The income obtained from the temporary investment of specific loan funds pending to be applied in qualifying assets, is deducted from the costs for loans eligible to be capitalized.

The Entity capitalizes interest costs during the construction of new hotels, as well as during the remodeling of existing hotels.

All other borrowing costs are recognized in results during the period in which they are incurred.

#### **o. Employee benefits**

Employee benefits for termination and retirement.

Contributions to defined contribution retirement benefit plans are recognized as expenses at the time the employees have rendered the services that entitle them to the 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 conducted at the end of each reporting period. Remeasurements, which include actuarial gains and losses, the effect of changes in the asset floor (if any), and the return on plan assets (excluding interest), are immediately

reflected in the statement of financial position with charge or credit that is recognized in other integral results in the period in which they occur. Remeasurements recognized in other integral results are immediately reflected in retained earnings and are not reclassified to results. Cost for past services is recognized in results in the period of the modification to the plan. Net interest is calculated by applying the discount rate at the beginning of the obligation period to 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 profits and losses from curtailments or liquidations).
- Net interest income or expenses.
- Remediations

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

Retirement benefit obligations recognized in the consolidated statement of financial position represent the current profits and losses in the Entity's defined benefit plans. Any gains arising from this calculation are limited to the present value of any economic benefits available from refunds and reductions of future contributions to the plan.

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

#### Short-term employee benefits and other long-term benefits

A liability is recognized for benefits that correspond to employees with respect to salaries and wages, annual vacations and sick leave in the period of service in which it is provided for the amount not discounted by the benefits that are expected to be paid for that service

Liabilities recognized for short-term employee benefits are valued at the amount not discounted by the benefits expected to be paid for that service.

Liabilities recognized for other long-term benefits are valued at the present value of the estimated future cash outflows that the Entity expects to make related to the services provided by the employees at the reporting date

#### Employee profit sharing ("PTU")

PTU is filed in the results of the year in which it is incurred and is presented under operating expenses in the consolidated statement of results and other integral results.

#### **p. Transactions with payments based on Entity shares**

Transactions with payments based on shares settled through capital instruments to employees and third parties that provide services to the Entity are valued at the fair value of the capital instruments on the date they are granted.

The fair value determined at the grant date of the share-based payments settled through equity instruments is filed as expenses on a straight-line basis during the vesting period, based on the Entity's estimate of the equity instruments, which will eventually be awarded with a corresponding increase in capital. At the end of each period, the Entity reviews its estimates of the number of capital instruments expected to be awarded. The effect of the revision of the original estimates, if any, is recognized in the results of the period in such a way that the accumulated expense reflects the revised estimate, with the corresponding adjustment to the reserve of employee benefits settled through capital instruments

## q. Income taxes

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

### i. Income taxes caused.

For companies in Mexico, the calculated tax due corresponds to income tax ("ISR") and is recorded in the results of the year in which it is due.

The tax profit differs from the profit reported in the consolidated statement of results and integral results, due to taxable or deductible income or expense items in other years and items that are never taxable or deductible. The Entity's liability for current taxes is calculated using the tax rates enacted or substantially approved at the end of the reporting period.

The subsidiaries abroad calculate the income tax on their individual results, in accordance with the regulations of each country, as follows:

### ii. Deferred income taxes

Deferred income taxes are recognized on the temporary differences between the book value of the assets and liabilities included in the financial statements and the corresponding tax basis applied to determine the tax result, the rate corresponding to these differences and, if applicable, include the benefits of tax loss carryforwards and some tax credits. The deferred income tax asset or liability is generally recognized for all temporary tax differences.

A deferred tax asset will be recognized for all deductible temporary differences, to the extent that it is probable that the Entity will have future tax 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 from the initial recognition (other than the business combination) of other assets and liabilities in an operation that does not affect the tax or accounting result.

A deferred tax liability is recognized for taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries and associated entities, and interests in joint ventures, except when the Entity is able to control the reversal of the temporary difference and when it is probable that the temporary difference will not reverse in the near future. Deferred tax assets arising from temporary differences associated with such investments and participations are recognized only to the extent that it is probable that there will be sufficient future tax profits against which those temporary differences are applied, and it is expected that they will be reversed in a future period.

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 probable that there will not be sufficient taxable profit to allow all or part of it to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are valued using the tax rates that are expected to apply in the period in which the liability is paid or the asset is realized, based on the rates (and tax laws) that have been approved or substantially approved at the time.

The valuation of deferred tax assets and liabilities reflects the tax consequences that would arise from the way in which the Entity expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the book value of its assets and liabilities.

### iii. Current and deferred taxes

Current and deferred taxes are recognized in results, except when they refer to items that are recognized outside results, either in other integral results or directly in stockholders' equity,

respectively. When they arise from the initial recognition of a business combination, the tax effect is included in the recognition of the business combination.

#### **r. Provisions**

Provisions are recognized when the Entity have a present obligation (whether legal or assumed) as a result of a past event, it is probable that the Entity will have to settle the obligation, and a reliable estimate of the amount of the obligation can be made.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the disbursement necessary to settle the present obligation, at the end of the reporting period, considering the risks and uncertainties surrounding the obligation. When a provision is valued using the estimated cash flows to settle the present obligation, its book value represents the present value of those cash flows (when the effect of the time value of money is material).

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, an account receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that the disbursement and the amount of the account receivable will be received. can be reliably valued.

Provisions are classified as current or non-current based on the estimated time period 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 results.

However, the financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuous participation approach is applied, and the financial guarantee agreements issued by the Entity, are measured in accordance with the specific accounting policies which are detailed below.

Financial liabilities at fair value through results.

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

A financial liability is classified as held for trading if:

- It has been acquired primarily for the purpose of short-term repurchase; or
- At initial recognition, it is part of a portfolio of identified financial instruments that the Entity manages together and have a recent actual pattern of taking short-term profits; or
- It is a derivative, except for derivatives that are a financial guarantee agreement or a designated and effective hedging instrument.

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

- Such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise; or

- The financial liability is part of an Entity of financial assets or financial liabilities or both, which is managed, and its performance is evaluated on the basis of fair value, in accordance with the documented risk management or investment strategy of the Entity, and information about the pool is provided internally on that basis; or

- Forms part of an agreement that contains one or more embedded derivatives, and IFRS 9 allows the entire combined agreement to be designated as fair value through results.

Financial liabilities at fair value through results are measured at fair value, and gains or losses arising from changes in fair value are recognized in results to the extent that they are not part of a designated hedging relationship (see hedge accounting policy). The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any interest paid on the financial liability and is included in results

However, for financial liabilities that are designated at Fair value through results, 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 integral results, unless the recognition of the effects of changes in the credit risk of the liability in other integral results would create or increase an accounting mismatch in results. The remaining amount of the change in the fair value of the liability is recognized in results. Changes in fair value attributable to the credit risk of a financial liability that are recognized in other integral results are not subsequently reclassified to results. Instead, they are transferred to retained earnings once the financial liability is derecognized.

Gains or losses on financial guaranteed agreements issued by the Entity that are designated by the Entity as at fair value through results are recognized in results.

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

Financial liabilities subsequently measured at amortized cost

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

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial liability and allocating interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts the estimated future cash payments (including all fees 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 existence of the financial liability, or (where appropriate) a shorter period, at the amortized cost of a financial liability.

Foreign exchange gains and losses

For financial liabilities that are designated in a foreign currency and are measured at amortized cost at the end of each reporting period, foreign currency profits and losses are determined based on the amortized cost of the instruments. These foreign currency profits and losses are recognized in results 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, foreign currency profits and losses are recognized in other integral results and accumulated in a separate component of equity.

The fair value of financial liabilities designated in a foreign currency is determined in that foreign currency and converted at the exchange rate at the end of the reporting period. For financial liabilities that are measured at fair value through results, the foreign currency component forms part of fair value gains or losses and is recognized in profit or loss for financial liabilities that are not part of an equity relationship. designated coverage.

Derecognition of financial liabilities.

The Entity derecognizes financial liabilities if, and only if, the Entity's obligations are fulfilled, canceled or have expired. The difference between the book value of the derecognized financial liability and the consideration paid and payable is recognized in results.

When the Entity exchanges a debt instrument with the existing lender for another with substantially different terms, such exchange is accounted for as an extinction 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 an extinction of the original financial liability and the recognition of a new liability. The terms are assumed to be materially different if the discounted present value of the cash flows under the added terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective rate, is at least 10% different from the current discounted rate. Value of the remaining cash flows of the original financial liability. If the modification is not material, the difference between: (1) the book value of the liability before the modification; and (2) the present value of the cash flows after the modification should be recognized in results as the modification gain or loss within other gains and losses.

#### **t. Derivative financial instruments**

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

Derivatives are initially recognized at fair value on the date the derivative agreement is signed and are subsequently revalued at fair value at the end of the reporting period. The resulting gain or loss is recognized in results immediately. Unless the derivative is designated and effective as a hedging instrument, in which case the timing of recognition in results 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 have 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 the hedge, 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 a continuous basis, the Entity documents whether the hedging instrument is highly effective in offsetting the exposure to changes in the fair value or changes in the cash flows 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 to offset changes in the fair values or cash flows of the hedged item attributable to the hedged risk, which is when the coverage meet all of the following coverage effectiveness requirements:

- There is an economic relationship between the hedging instrument and the hedged item;
- The effect of 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 the one resulting from the amount of the hedged item that the Entity actually hedges and the amount of the hedging instrument that the Entity actually uses to hedge that amount of the hedged item.

If a hedging relationship ceases to meet the hedging effectiveness requirement related to the hedging relationship, but the risk management objective for that designated hedging relationship remains the same, the Entity adjusts the hedging relationship of the hedging relationship. coverage (that is, it rebalances the coverage) so that it meets the qualifying criteria again.

The Entity designates the full change in the fair value of a forward agreement (that is includes forward items) as the hedging instrument for all of its hedging relationships involving forward agreements.

#### Cash flow hedges

The effective portion of the changes in the fair value of derivatives and other qualifying hedging instruments that are designated and qualify as cash flow hedges are recognized in other integral results and accumulated in the caption of the cash flow hedge reserve. cash, limited to the cumulative change in the fair value of the hedged item since the inception of the hedge.

Amounts previously recognized in other integral results and accumulated in equity are reclassified to profit or loss in the periods in which the hedged item affects profit or loss, on the same line as the recognized hedged item. However, when the hedged forecast transaction results in the recognition of a nonfinancial asset or nonfinancial liability, profits and losses previously recognized in other integral results and accumulated in equity are removed from equity and included in the initial measurement. of the cost of the nonfinancial asset or nonfinancial liability. This transfer does not affect other integral results. In addition, if the Entity expects that part or all of the accumulated loss in the cash flow hedge reserve will not be recovered in the future, that amount will be immediately reclassified to results.

The Entity discontinues hedge accounting only when the hedging relationship (or a part thereof) ceases to meet 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 recognized in other integral results and accumulated in the cash flow hedge reserve at that time remains in equity and is reclassified to profit or loss when the forecast transaction occurs. When a forecast 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 income as follows:

- i. The Entity's main source of income is income from hotel operations, which are recognized over time based on the provision of lodging and additional services; that is, when the right is transferred to the guest at the moment in which he simultaneously consumes the benefits provided (for example: lodging service, room rental and room services);
- ii. The Entity obtains income from the structuring of hotel projects, construction supervision, administration and operation of hotels and franchising (income from administration to third parties in the consolidated statement of results and other integral results), which are recognized as accrued as established in operating agreements in compliance with IFRS 15. Income from hotel administration and operation represents the most important income in the category of income from administration to third parties, where the following are identified: 1) services during the pre-operational period of 90 days before the opening of the hotel and 2) for the operation services; which are provided once the hotel opens. Both classifications comprise 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 base fee and monthly incentive for the operation stage.
- iii. The Entity have a loyalty program created to reward the preference of its guests, called City Awards. Once affiliated with the program, each stay generates points that members (affiliated guests) can redeem for prizes. Only in the case of guests who are enrolled in Such program, the consideration

received is assigned to two performance obligations: 1) lodging service and 2) promise of future services or rewards based on accumulated points.

The fair value of prizes given to clients is recognized as a decrease in income and deferred income is recognized until the benefits of related services are delivered or provided to the client. The liability is presented under deferred income in the consolidated statement of financial position. The total price of the transaction for City Premios rewards considers an estimate of unexercised member rights based on the Entity's previous experience.

#### **w. Statement of cash flows**

The Entity reports cash flows from operating activities using the indirect method, through which the profit or loss before taxes is adjusted for the effects of transactions of a nature other than cash, any deferral or past or future accumulation of inflows or outflows. of cash and revenue or expense items associated with cash flows from investing or financing activities.

Interest and dividends paid are classified as financing activities and interest and dividends received are classified as investing activities.

#### **x. Stockholders' equity**

##### **i. Social capital**

Incremental costs directly attributable to the issuance of common shares are recognized as a deduction from capital stock. Income tax related to the transaction costs of an equity transaction is accounted for in accordance with IFRS 12.

##### **ii. Repurchase and reissue of common shares**

When shares recognized as capital stock are repurchased, the amount of the consideration paid, including directly attributable costs, is recognized as a deduction from capital stock. The repurchased shares are classified as treasury shares and are presented in the treasury shares reserve, when the treasury shares are sold or reissued, subsequently, the amount received is recognized as an increase in capital, and the surplus or deficit of the transaction is presented in the issue premiums item.

#### **y. Earnings per share of the controlling interest.**

Basic earnings per common share is determined by dividing the earnings per share of the controlling interest by the weighted average number of outstanding shares during the year.

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

#### **z. Fair value measurement**

“Fair value” is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date in the principal market or, in its absence, in the most advantageous market at that the Entity have 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 the measurement of the fair values of both financial and non-financial assets and liabilities.

When one is available, the Entity measures the fair value of an instrument using the quoted price in an active market for that instrument. A market is considered “active” if transactions in the assets or

liabilities take place with sufficient frequency and volume to provide price information on an ongoing basis.

Normally, the best evidence of the fair value of a financial instrument at 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 at 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 unobservable inputs are insignificant relative to the measurement, the financial instrument is initially measured at fair value, adjusted to defer the difference between fair value at initial recognition and the transaction price. Subsequently, that difference is recognized in results using an appropriate basis over the existence of the instrument, but never after the time when the valuation is fully supported by observable market data, or the transaction have concluded.

For financial reporting 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 in its entirety, which are described as follows:

- Level 1 Quotation prices in an active market for identical assets or liabilities are considered to be obtainable at the valuation date;
- Level 2 Observable inputs other than Level 1 quoted prices, either directly or indirectly,
- Level 3 Considers unobservable input data.

### **Critical accounting judgments and key sources for estimating uncertainties**

In the application of the accounting policies of the Entity, 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 believed to be relevant. Actual results could differ from these estimates.

Estimates and assumptions are reviewed on a regular basis. Amendments to accounting estimates are recognized 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-**

Below are critical judgments, apart from those that involve 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 have determined that it have control over them. In management's judgment, the power to control the relevant activities of such subsidiaries are obtained through shareholder agreements and signed operating agreements. In accordance with such agreements, there are potential substantive voting rights that the Entity have to acquire the shares held by third parties, which could be exercised under certain circumstances.

##### **- Lease terms.**

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

b. Accounting estimates-

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

- Acknowledgement of income from customer loyalty programs

Management considered the detailed criteria for revenue recognition 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 unexercised member rights 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 tax base in future periods in order to take advantage of the deferred assets generated by tax losses. Such calculation is based on assumptions that are affected by the future expectations of the results of the hotel operation. The conclusion reached for the periods presented is that there will be a tax base and therefore recognizes a deferred tax asset related to such tax losses. Its impact is in the entry of assets and liabilities for deferred taxes and the expense of the period.

- Estimation of useful and residual existence of fixed assets.

The Entity, through the opinion of its internal experts within the development section, evaluates each period the useful and residual existence of the assets according to its operating experience and the characteristics of the assets and their operation at the review date. Its impact is in the item of accumulated depreciation, in the consolidated statement of financial position and in depreciation expenses for the year.

- Estimate in determining the discount rate applied to determine lease assets.

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

- Measurement of defined benefit obligations.

The Entity uses key actuarial assumptions to determine the liability that must be recognized as a consequence of employee benefits.

- Measurement of the allowance for expected credit losses for trade debtors and agreement assets.

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

Sincerely,

---

**Luis Eduardo Barrios Sánchez**  
President of Board of Directors

Mexico City, April 27, 2023.

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

Prepared for the Hoteles City Express S.A.B. de C.V. shareholders' meeting.

Dear Shareholders:

Pursuant to the provisions of Article 28, Section IV, Paragraph (e) of the Securities Market Law (the "LMV"), and 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 the Company, the annual report on the activities and transactions in which the Board of Directors intervened, with the support of the Board of Directors' committees, in accordance with LMV provisions, during the fiscal year ended December 31, 2022.

It is noted for the record that, as of December 31, 2022, the Company's Board of Directors was comprised of the following Proprietary and Alternate directors, who, with the exception of Mr. Luis Eduardo Barrios Sánchez, are independent directors in accordance with Article 26 of the LMV:

| <u>Shareholder Type</u> | <u>Name</u>                             | <u>Professional Activity</u>                          | <u>Committees</u>   |
|-------------------------|---|---|---|
| Proprietary             | Luis Eduardo Barrios Sánchez (Chairman) | Businessman   | Planning and Finance (Chairman)                                 |
|                         | Armando J. García Segovia               | Businessman   | Planning and Finance  |
|                         | Juan Luis Elek Klein                    | Businessman   | Planning and Finance  |
|                         | Ricardo Maldonado Sosa                  | Businessman   | N/A   |
|                         | Eduardo Raúl Azcárraga Pérez            | Businessman   | Planning and Finance<br>Auditing, Risks and Corporate Practices |
|                         | Luis Alberto Chapa González             | Businessman   | N/A   |
|                         | Francisco Andragnes                     | Private Equity Fund Manager and Professional Investor | Planning and Finance<br>Auditing, Risks and Corporate Practices |
|                         | José Antonio Contreras Leyva            | Private Equity Fund Manager and Professional Investor | Planning and Finance<br>Auditing, Risks and Corporate Practices |
|                         | Alejandra Smith                         | Businesswoman   | Auditing, Risks and Corporate Practices                         |
|                         | Thomas McDonald                         | Private Equity Fund Manager and Professional Investor | Planning and Finance  |

|  |  |             |  |
|--|--|-------------|--|
|  | Jaime Enrique Espinosa<br>de los Monteros Cadena | Businessman | Auditing, Risks and<br>Corporate Practices<br>(Chairman) |
|--|--|-------------|--|

During fiscal year 2022, the Board of Directors held 5 (five) ordinary meetings on the following dates: February 16, April 20, April 20, July 20, October 19, and December 14, and 1 (one) extraordinary meeting on the following date: October 18. At those meetings, as well as at the committee meetings, a sufficient number of directors were in attendance to constitute the quorum required by the Company's by-laws (the "By-laws") for the installation of the committees.

At the meetings, among other matters, the Company's consolidated quarterly operating and financial results, as well as the budget and the annual operating plan, were discussed and approved. Business strategies, financing, capital structure and new investments were also discussed and approved, as well as the status of projects under development. Progress on new business initiatives, hotel operations, and the organization in general was reported on. Likewise, the implementation of the Company's various strategic options for 2022, including the process of the sale of the 5 brands to Marriott International, was thoroughly discussed, and the discussions and agreements were recorded in the corresponding minutes for each meeting.

In addition to the periodic and, at least, quarterly approval of the Company's consolidated financial statements, in accordance with LMV and other applicable provisions, as well as the Bylaws, the Board of Directors discussed, took note of and/or approved the following activities, results, decisions or operations, among others:

- I. The information presented by the Company's Chief Executive Officer regarding the Company's operating and financial results, as well as the business activities and strategies for the future were presented, discussed, noted, and approved. Including, among other things, strategies related to commercial, development, investment, financing, and capital structure activities.
- II. The appointment of Santiago Parra Gutiérrez as Director of Administration and Finance of the Company was discussed and approved.
- III. The 2022 business strategy, annual operational plan, and baseline budget were analyzed and ratified.
- IV. The Company's Annual Ordinary General Shareholders' Meeting was approved to be called and was held on April 27, 2022.
- V. The fiscal year 2022 Audit, Risk and Corporate Practices Committee activity reports were reviewed and approved.
- VI. The Chief Executive Officer's report referred to in Article 172 of the General Corporations Law (the "LGSM"), corresponding to fiscal year 2021, was approved.
- VII. Approved the Board of Directors' opinion on the content of the Chief Executive Officer's Report for fiscal year 2021 referred to in Article 172 of the LGSM.

- VIII. Approved 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 fiscal year 2021.
- IX. Approved the report on the main operations and activities involving the Board of Directors during fiscal year 2021.
- X. Approved the presentation of the aforementioned reports and opinions at the Annual Ordinary General Meeting to the Company's shareholders.
- XI. Ratified the appointment of Mr. Luis Eduardo Barrios Sánchez as Chief Executive Officer of the Company. This was supported by the Compensation Committee, and in accordance with its recommendation, the total compensation of the Chief Executive Officer and other Company officers, including retention and long-term compensation, were approved.
- XII. The activities carried out by the Company's Planning and Finance Committee were discussed, noted, and approved. These activities consisted of, among other issues, the Company's short- and medium-term strategy, related to the Company's Business Plan, capital structure, strategic alternatives, and financial plan.
- XIII. The investment and development projects, the opening of new hotels and closures during 2022 and the coming years, as well as asset recycling initiatives, were reported, discussed, noted, and ratified.
- XIV. Discussed, noted, and approved the analysis regarding the estimated rates of return for the development of new hotel projects and investments.
- XV. Discussed, noted, and approved the progress in the investments of the subsidiary Altabix, S.A. de C.V., which are focused on technology projects related to the commercialization and management of businesses in the tourism and hotel sectors.
- 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 2022 was ratified and the budget for 2023 was authorized.
- XVII. The actions carried out by the Company's management to comply with the resolutions adopted related to the investment activities and development of new hotels were ratified.
- XVIII. Approved, discussed, and noted the appointment and contracting of the External Auditor firm Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited), (the "External Auditor") to carry out the independent external audit of the financial statements of the Company and its subsidiary companies corresponding to the fiscal year from January 1 to December 31, 2022.

- XIX. Discussed the progress of the audit's relevant issues, findings, number of hotels reviewed, and scope.
- XX. Discussed the benefits of ratifying a fund repurchase the Company's shares for a maximum amount of \$600,000,000.00 (six hundred million pesos 00/100 M.N.) in accordance with the provisions of Article 56 of the LMV, Section IV and other applicable legislation and, if applicable, on 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 1, 2023 were presented, discussed, and approved.
- XXIII. The proposal to restructure the general balance sheet and financial restructuring of the Company through a capital increase was presented, discussed, and approved, as well as the different capitalization alternatives.
- XXIV. Discussed and approved the process to sell several of the Company's brands as well as to enter into several commercial agreements.

Sincerely,

---

Luis Eduardo Barrios Sánchez  
Chairman of the Board of Directors

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

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



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

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

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



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

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2022 y 2021, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### Párrafos de énfasis

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

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



## **Fundamento de la opinión**

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

## **Cuestiones clave de auditoría**

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

### *Deterioro de activos de larga duración*

Como se menciona en las Notas 1 y 3b a los estados financieros consolidados adjuntos, en marzo de 2020 la Organización Mundial de Salud declaró al COVID 19 una pandemia global. La propagación de la enfermedad impactó de manera diferenciada a empresas e industrias, además de haber generado importante volatilidad en los mercados de dinero y capitales. La situación financiera consolidada y los resultados de operación consolidados de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias durante 2021 y 2020 se vieron afectados de manera significativa generando pérdidas operativas y netas en ambos años; sin embargo, el año terminado el 31 de diciembre de 2022 refleja una recuperación, mostrando utilidades operativas y netas.

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

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

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



Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

## *Deuda a largo plazo*

Al 31 de diciembre de 2022, la deuda a largo plazo representa el monto más importante del total de los pasivos consolidados y está contratada con diversas instituciones financieras en su mayoría en pesos mexicanos. La Entidad ha establecido controles para verificar el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los diferentes contratos de deuda; sin embargo, consideramos incluir respuestas de auditoría que cubrieran específicamente el incumplimiento de alguna razón financiera u obligaciones de hacer y no hacer; así mismo, evaluamos la posibilidad de que el saldo correspondiente a la deuda con instituciones financieras pudiese estar presentado incorrectamente entre corto y largo plazo; por lo anterior, nuestras pruebas de auditoría incluyeron, entre otros: i) asegurar la correcta aprobación por parte del Consejo de Administración de la Entidad para la contratación de la deuda a largo plazo, ii) revisión del cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en dichos contratos; iii) obtención de las confirmaciones de deuda con las instituciones financieras para validar los saldos registrados de deuda e intereses; iv) revisión de la correcta clasificación de la deuda a corto y largo plazo; y v) revisión de la correcta valuación y registro de intereses de conformidad con las IFRS. Los resultados de nuestras pruebas con relación a estos procedimientos fueron satisfactorios. En la Nota 13 a los estados financieros consolidados, se presentan las principales características de la deuda a largo plazo.

## **Otra información**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

# Estados consolidados de posición financiera

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

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

# Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

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

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

## Estados consolidados de cambios en el capital contable

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

(En miles de pesos mexicanos)

|   | Notas | Otros resultados integrales |                      |   |  |  |   |                               | Total de capital contable |
|---|-------|-----------------------------|----------------------|---|--|--|---|-------------------------------|---------------------------|
|   |       | Capital social              | Utilidades retenidas | Pérdidas y ganancias actuariales, netas de impuesto | Efectos de conversión de operaciones extranjeras | Efectos de valuación de instrumentos de cobertura, netas de impuesto | Total atribuible a participación controladora | Participación no controladora |                           |
| Saldos al inicio de 2021                      |       | \$ 5,875,122                | \$ 759,903           | \$ 3,127  | \$ (90,707)                                      | \$ (28,535)  | \$ 6,518,910                                  | \$ 1,151,981                  | \$ 7,670,891              |
| Aportaciones de accionistas                   | 21    | 288,521                     | -                    | -   | -  | -  | 288,521                                       | -                             | 288,521                   |
| Reconocimiento de pagos basados en acciones   | 22    | 13,615                      | -                    | -   | -  | -  | 13,615  | -                             | 13,615                    |
| Aportaciones de participación no controladora | 23    | -                           | -                    | -   | -  | -  | -   | 72,807                        | 72,807                    |
| Dividendos pagados                            | 21    | -                           | -                    | -   | -  | -  | -   | (7,643)                       | (7,643)                   |
| Pérdida integral del año                      |       | <u>-</u>                    | <u>(396,345)</u>     | <u>75</u>   | <u>(111,591)</u>                                 | <u>(6,817)</u>   | <u>(514,678)</u>                              | <u>(41,876)</u>               | <u>(556,554)</u>          |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021             |       | 6,177,258                   | 363,558              | 3,202   | (202,298)  | (35,352)   | 6,306,368                                     | 1,175,269                     | 7,481,637                 |
| Reconocimiento de pagos basados en acciones   | 22    | 13,123                      | -                    | -   | -  | -  | 13,123  | -                             | 13,123                    |
| Aportaciones de participación no controladora | 23    | -                           | -                    | -   | -  | -  | -   | 58,553                        | 58,553                    |
| Venta de participación no controladora        |       | -                           | -                    | -   | -  | -  | -   | (89,185)                      | (89,185)                  |
| Dividendos pagados                            | 21    | -                           | -                    | -   | -  | -  | -   | (4,286)                       | (4,286)                   |
| Recompra de acciones                          |       | (122,034)                   | -                    | -   | -  | -  | (122,034)                                     | -                             | (122,034)                 |
| Pérdida integral del año                      |       | <u>-</u>                    | <u>35,067</u>        | <u>309</u>  | <u>(168,220)</u>                                 | <u>(2,297)</u>   | <u>(135,141)</u>                              | <u>(25,246)</u>               | <u>(160,387)</u>          |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022             |       | <u>\$ 6,068,347</u>         | <u>\$ 398,625</u>    | <u>\$ 3,511</u>                                     | <u>\$ (370,518)</u>                              | <u>\$ (37,649)</u>   | <u>\$ 6,062,316</u>                           | <u>\$ 1,115,105</u>           | <u>\$ 7,177,421</u>       |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

# Estados consolidados de flujos de efectivo

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

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

# Notas a los estados financieros consolidados

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

### 1. Información general y eventos relevantes del año

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

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

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

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

#### *Eventos relevantes*

##### i. *Venta de marcas*

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

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

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



ii. *COVID 19*

En marzo de 2020 la Organización Mundial de Salud declaró al COVID 19 una pandemia global. La propagación de la enfermedad impactó de manera diferenciada a empresas e industrias, además de haber generado importante volatilidad en los mercados de dinero y capitales. La situación financiera consolidada y los resultados de operación consolidados de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias durante 2020 y 2021 se vieron afectados de manera significativa generando pérdidas operativas y netas en ambos años. Derivado de la pandemia se presentaron diferentes retos y desafíos para cada una de las regiones en las que la Entidad tiene presencia. Durante 2021 y 2022 hubo un desempeño favorable en los corredores del norte del país gracias al impulso de las exportaciones detonado por la recuperación económica de Estados Unidos de América; esto impactó positivamente a los sectores manufacturero y de servicios, principalmente. En contraste, la disrupción de las cadenas de suministro –que afectaron mayoritariamente al sector automotriz– disminuyeron la actividad productiva en la zona del Bajío.

Durante 2022 y 2021, la Administración llevo a cabo una serie de análisis de cada región y plaza en las que opera, con el fin de cuidar la promesa de marca de todos los hoteles. Al hacer esto, identificó oportunidades de demanda en los diferentes segmentos de negocio, por lo que, la Entidad diversificó sus segmentos de mercado para incluir y fortalecer los que antes de la pandemia no eran su prioridad, como el turismo de fin de semana, placer, turismo médico y Pymes.

Los avances en los resultados operativos de la Entidad han sido producto de los esfuerzos comerciales, la optimización del control de costos y gastos y la continua transformación hacia una cultura de empoderamiento en todos los niveles de la estructura de Hoteles City Express, adicionalmente los principales mercados en donde opera la empresa han mantenido de manera constante un desempeño económico similar a la etapa pre COVID, generando una mayor demanda de cuartos por parte de los viajeros de negocios y de placer.

En el frente financiero y de liquidez del negocio, se concluyó de forma exitosa diferentes alternativas de financiamiento durante el año. En una primera instancia en 2021 se refinanció \$3,827 millones de pasivos de corto y mediano plazo. Junto con esto, se lograron captar recursos por alrededor de \$290 millones a través de la primera etapa de un aumento de capital. Se realizaron ventas de activos propios y/o coinvertidos, con los cuales se realizaron prepagos al crédito sindicado. Esto redujo los siguientes pagos de principal del mismo crédito, gracias a los acuerdos y negociaciones pactadas con los acreedores bancarios. Con lo anterior se busca generar mayor liquidez para la Entidad en el corto y mediano plazo.

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

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

El 24 de junio de 2021 la Entidad anuncio la firma de un contrato de crédito (“Crédito sindicado”) por la cantidad de \$3,827 millones con sus principales acreedores bancarios, con el fin de refinanciar su deuda.

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

Como parte de las obligaciones del refinanciamiento, la Entidad obtuvo recursos extraordinarios en 2021 por aproximadamente \$1,000 millones mediante la venta de activos y aportaciones de capital.



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

iii. *Ventas de participación accionaria en compañías subsidiarias*

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

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

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

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

*Enmiendas a IFRS 3 -  
Referencia al Marco  
Conceptual*

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 *Combinaciones de negocios* por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco Conceptual* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 *Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes*, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

*Mejoras Anuales a las  
normas IFRS 2018-2021*

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

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

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



#### IFRS 9 Instrumentos Financieros

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

#### IFRS 16 Arrendamientos

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

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros.

#### ***Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas***

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

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

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

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

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

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

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

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

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
  - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
  - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.



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

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

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

### 3. Principales políticas contables-

#### a. *Declaración de cumplimiento-*

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

#### b. *Bases de preparación-*

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

##### i. *Costo histórico*

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

##### ii. *Valor razonable*

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

##### iii. *Negocio en marcha*

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

Como se menciona en la Nota 1, como consecuencia de la aparición del COVID 19 y derivado de sus impactos en la situación financiera consolidada y la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las siguientes consideraciones y determinó que el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable:

- Ambiente de control interno derivado de los cambios por trabajo en casa y reglas sanitarias.
- Estimaciones contables.



- Reconocimiento de ingresos.
- Valuación de empresa en funcionamiento.
- Deterioro de instrumentos financieros.
- Deterioro de propiedades y equipos.
- Deterioro de los derechos de uso de arrendamientos e identificación de contratos onerosos.
- Deterioro de intangibles y vida útil de intangibles con vida definida.
- Otras consideraciones (impuestos diferidos y corrientes, planes de pensiones, clasificación de pasivos financieros).

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

El efectivo cuyas restricciones originan que no se cumpla con la definición de efectivo y equivalentes de efectivo descrito anteriormente, se presentan en un rubro por separado en el estado consolidado de posición financiera y, en su caso, se excluyen del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el efectivo restringido representa fondos mantenidos por la Entidad para hacer frente a sus obligaciones 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 y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

*Activos financieros*

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

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

(i) *Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



(iii) *Inversiones en capital designado como valor razonable a través de otros resultados integrales*

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

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

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

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



Los activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas” El valor razonable es determinado de la manera descrita en la Nota 20.

(v) *Ganancias y pérdidas cambiarias*

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

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

(vi) *Deterioro de activos financieros*

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

(viii) *Definición de incumplimiento*

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

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

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

(ix) *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;

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

(x) *Política de bajas*

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



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

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

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

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

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

(xii) *Baja de activos financieros*

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

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

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

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

Los terrenos no se deprecian.



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

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

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

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

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

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

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

#### ***Deterioro de activos de larga duración en uso***

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

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

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

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



h. **Otros activos-**

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

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

i. **Activos mantenidos para la venta**

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

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

**Arrendamientos-**

- *La Entidad como arrendatario*

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

- *La Entidad como arrendador*

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

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

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

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

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

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

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

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

j. *Transacciones en monedas extranjeras-*

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



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

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

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

k. ***Costos por préstamos-***

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

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

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

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

l. ***Beneficios a los empleados-***

*Beneficios a los empleados por terminación y retiro.*

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

#### m. ***Pagos basados en acciones-***

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministran servicios a la Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 22.

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

#### n. ***Impuestos a la utilidad-***

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



i. *Impuestos a la utilidad causados*

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

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

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

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

Sac Be Ventures Colombia, S. A. S. - Colombia: la tasa aplicable al impuesto sobre la renta en 2022 y 2021 es del 35% y 31%, respectivamente.

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

ii. *Impuestos a la utilidad diferidos*

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

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

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

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



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

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

iii. *Impuestos causados y diferidos*

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

o. *Provisiones-*

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

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

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

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

p. *Pasivos financieros y capital*

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

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

*Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados*

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



Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

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

#### *Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

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

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



### *Ganancias y pérdidas cambiarias*

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

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

### *Baja de pasivos financieros*

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

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

#### q. ***Instrumentos financieros derivados***

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

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

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

#### r. ***Contabilidad de coberturas***

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



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

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

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

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

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

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

#### *Coberturas de flujo de efectivo*

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

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

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



### *Reconocimiento de los ingresos-*

La Entidad reconoce los ingresos como sigue:

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

El valor razonable de los premios entregados a los clientes es reconocido como una disminución del ingreso y se reconoce un ingreso diferido hasta que los beneficios de servicios relativos son entregados o prestados al cliente. El pasivo es presentado en el rubro de pasivos contractuales en el estado consolidado de posición financiera. El precio total de la transacción por concepto de las recompensas de City Premios considera una estimación de derechos de socios no ejercidos con base en la experiencia previa de la Entidad. El saldo del pasivo correspondiente a estos pasivos contractuales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a \$31,452 y \$20,204, respectivamente.

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

### s. *Estado de flujos de efectivo-*

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

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



t. **Capital contable-**

i. Capital social

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

ii. Recompra y reemisión de acciones ordinarias

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

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

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

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

v. **Medición del valor razonable**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

##### – *Plazos de arrendamiento (Nota 15)*

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

##### b. *Estimaciones contables-*

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

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



- i. Al 31 de diciembre 2022 y 2021, los equivalentes de efectivo mantenidos con fines de negociación, se encuentran principalmente invertidos a corto plazo y en fondos de inversión, ambos instrumentos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano a tasa variable.
- ii. El efectivo restringido representa fondos mantenidos en un fideicomiso conforme le es requerido a la Entidad por sus contratos de préstamo, en importes iguales a los pagos de capital e interés establecidos en dichos contratos. Los pagos mencionados están generalmente relacionados con el siguiente mes o trimestre, por lo tanto, los fondos restringidos se clasificaron como circulantes.

## 6. Cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**7. Pagos anticipados**

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

**8. Instrumentos financieros derivados**

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

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

TIIIE = significa Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.



**9. Activos mantenidos para su venta**

|   | 2022        | 2021              |
|---|-------------|-------------------|
| Hotel City Express Poza Rica  | \$ -        | \$ 50,277         |
| Hotel City Express Coatzacoalcos  | -           | 43,800            |
| Terreno Puerto Montt, Chile   | -           | 23,720            |
| Terreno en Reynosa  | -           | 12,370            |
| Hotel City Express Tijuana Otay, City Express Ensenada y City Junior Tijuana Otay | <u>-</u>    | <u>205,196</u>    |
|   | <u>\$ -</u> | <u>\$ 335,363</u> |

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

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

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



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

i. Activos otorgados en garantía

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

ii. Costos por intereses capitalizados

Los costos por intereses capitalizados por el año que terminó al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron \$10,275 y \$24,078, respectivamente. La tasa promedio ponderada de interés de los préstamos es de 13.97% y 9.10% en 2022 y 2021, respectivamente.

## 11. Derechos de uso por arrendamiento

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

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

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

| Activos por derechos de uso | Edificios         |
|-----------------------------|-------------------|
| <b>Costo</b>                |                   |
| Al inicio de 2021           | \$ 630,498        |
| Adiciones                   | 12,569            |
| Bajas                       | <u>(76,751)</u>   |
| Al 31 de diciembre de 2021  | <u>\$ 566,316</u> |
| Adiciones                   | <u>23,285</u>     |
| Al 31 de diciembre de 2022  | <u>\$ 589,601</u> |



| <b>Activos por derechos de uso</b>                            | <b>Edificios</b> |                |
|---|------------------|----------------|
| <b>Depreciación acumulada</b>                                 |                  |                |
| Al inicio de 2021   | \$               | 238,194        |
| Cambio del periodo  |                  | <u>39,696</u>  |
| Al 31 de diciembre de 2021                                    | \$               | <u>277,890</u> |
| Cambio del periodo  |                  | <u>41,086</u>  |
| Al 31 de diciembre de 2022                                    | \$               | <u>318,976</u> |
| <b>Valor en libros</b>  |                  |                |
| Al 31 de diciembre de 2022                                    | \$               | <u>270,625</u> |
| Al 31 de diciembre de 2021                                    | \$               | <u>288,426</u> |
| <b>Montos reconocidos en estado consolidado de resultados</b> |                  |                |
|   | <b>2022</b>      | <b>2021</b>    |
| Gasto por depreciación del activo por derechos de uso         | \$ 41,086        | \$ 39,696      |
| Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento    | 30,497           | 33,831         |

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

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

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

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

## 12. Otros activos

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

Estos montos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, están representados por aportaciones, inversiones y acciones preferentes en diversas compañías en México y el extranjero, se encuentran valuadas a su valor razonable (ver Nota 19.i.). La Entidad no considera que esté en capacidad de ejercer influencia significativa en ninguna de ellas.



### 13. Préstamos bancarios

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

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

|  | 2022                       | 2021                       |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>Con garantía hipotecaria, a costo amortizado:</b>   |                            |                            |
| Préstamo con Scotiabank por \$1,600,000, a tasa TIIIE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)                                  | \$ 1,465,353               | \$ 1,529,137               |
| Préstamo con Scotiabank por \$1,250,000 a tasa TIIIE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)                                   | 1,144,813                  | 1,194,638                  |
| Préstamo con Scotiabank por \$677,000 a tasa TIIIE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)                                     | 619,893                    | 647,016                    |
| Préstamo con Scotiabank por \$300,000 a tasa TIIIE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i)                                     | 274,889                    | 286,712                    |
| Préstamo con Industrial and Commercial Bank of China (ICBC) por \$288,000 a tasa TIIIE 28 + 4.25% con expiración en 2026 (i) | <u>278,806</u>             | <u>-</u>                   |
| <b>Total préstamo reestructurado-crédito sindicado</b>   | <b><u>\$ 3,783,754</u></b> | <b><u>\$ 3,657,503</u></b> |
| Préstamo con Bancomext por \$500,000 a tasa TIIIE 91 + 1.975% con expiración en 2029 (i)                                     | \$ 456,702                 | \$ 475,129                 |
| Préstamo con Bancomext por \$65,000, a tasa fija TIIIE 91 + 2.15%, con expiración en 2027. (i)                               | 50,118                     | 56,105                     |
| Préstamo con Bancomext por \$48,000, a tasa fija TIIIE 91 + 2.15%, con expiración en 2027. (i)                               | 34,494                     | 39,804                     |
| Préstamos con Bancomext por \$38,000, a tasa fija TIIIE91 + 2.15%, con expiración en 2023. (i)                               | 26,384                     | 30,966                     |
| Préstamo con Bancomext por \$30,954 a tasa fija TIIIE 91 + 2.25% con expiración en 2022. (i)                                 | -                          | 13,965                     |
| Préstamo con Bancomext por \$30,690 a tasa TIIIE 91 +2.25% con expiración en 2023 (i)  | 9,538                      | 13,922                     |
| Préstamo con Bancomext por \$27,353, a tasa TIIIE 91 +2.25%, con expiración en 2023 (i)                                      | 12,338                     | 12,570                     |
| Préstamo con Bancomext por \$28,340, a tasa TIIIE 91 + 2.25% con expiración en 2023 (i)                                      | 7,689                      | 11,738                     |



|   | 2022                     | 2021                     |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Préstamo con Bancomext por \$35,534, a tasa TIIE 91 + 2.25%, con expiración en 2023. (i)  | 5,018                    | 11,586                   |
| Préstamo con Bancomext por \$32,625 a tasa TIIE 91+ 2.25% con expiración en 2023 prepagado en 2022 (i)  | -                        | 9,326                    |
| Préstamo con Bancomext por \$35,133, a tasa TIIE 91 + 2.25% con expiración en 2027 (i)  | 6,257                    | 7,732                    |
| Préstamo con Bancomext por \$35,925, a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2022. (i)   | -                        | 5,656                    |
| Préstamo con Bancomext por \$30,000, a tasa TIIE (91 días) + 2.25%, con expiración en 2026. (i)   | <u>4,881</u>             | <u>5,465</u>             |
| <b>Total préstamos Bancomext</b>  | <b><u>\$ 613,419</u></b> | <b><u>\$ 693,964</u></b> |
| Préstamo con Industrial and Commercial Bank of China (ICBC) por \$400,000, a tasa TIIE 28 + 2.20%, con expiración en 2023, el cual fue prepagado en 2022. (i) | <u>\$ -</u>              | <u>\$ 302,899</u>        |
| <b>Total préstamo ICBC</b>  | <b><u>\$ -</u></b>       | <b><u>\$ 302,899</u></b> |
| Préstamo con BBVA por \$172,000, a tasa fija TIIE 28 + 1.75%, con expiración en 2028. (ii)  | \$ 128,549               | \$ 140,688               |
| Préstamo con BBVA por \$57,500, a tasa fija TIIE 28 + 1.75%, con expiración en 2028. (ii)   | <u>43,362</u>            | <u>47,524</u>            |
| <b>Total préstamos BBVA</b>   | <b><u>\$ 171,911</u></b> | <b><u>\$ 188,212</u></b> |
| Préstamo con Banorte por \$125,049, a tasa fija TIIE 28 + 1.9%, con expiración en 2033. (i)   | \$ 112,847               | \$ 123,717               |
| Préstamo con Banorte por \$80,000, a tasa fija TIIE 28 + 1.90%, con expiración en 2033. (i)   | <u>38,845</u>            | <u>77,633</u>            |
| <b>Total préstamos Banorte</b>  | <b><u>\$ 151,692</u></b> | <b><u>\$ 201,350</u></b> |
| Préstamo con CorpBanca en Unidad de Fomento 17,126 a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2031. (iv) y (vi)  | \$ 87,250                | \$ 112,226               |
| Préstamo con CorpBanca por PCh 1,070,364,637, a tasa fija de 8.05% con expiración en 2031. (iv)   | 18,121                   | 19,424                   |
| Préstamo con CorpBanca por PCh 1,023,889,653, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2031 (iv)  | 17,334                   | 18,580                   |
| Préstamo con CorpBanca por PCh 788,803,538 y PCh 734,064,826 en 2020 y 2017, respectivamente; a tasa fija de 5.20%, con expiración en 2031. (iv)              | 13,354                   | 14,314                   |
| Préstamo con CorpBanca por PCh 570,265,788, a tasa fija de 5.20% con expiración en 2031. (iv)   | <u>-</u>                 | <u>10,348</u>            |
| <b>Total préstamos CorpBanca (Chile)</b>  | <b><u>\$ 136,059</u></b> | <b><u>\$ 174,892</u></b> |



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

|   | 1 de enero de 2022 | Financiamiento de flujo de efectivo (i) | Ajustes de valor razonable (Nota 8) | 31 de diciembre de 2022 |
|---|--------------------|---|-------------------------------------|-------------------------|
| Préstamos bancarios (Nota 13)   | \$ 5,935,613       | \$ (536,947)                            | \$ -                                | \$ 5,398,666            |
| Otros pasivos (Nota 17)   | 343,176            | 38,628                                  | -                                   | 381,804                 |
| Swaps de tasas de interés, cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (Nota 19) | (31,748)           | -                                       | (39,120)                            | (70,868)                |
|   |                    |   |                                     |                         |
|   | 1 de enero de 2021 | Financiamiento de flujo de efectivo (i) | Ajustes de valor razonable (Nota 8) | 31 de diciembre de 2021 |
| Préstamos bancarios (Nota 13)   | \$ 6,483,011       | \$ (547,397)                            | \$ -                                | \$ 5,935,613            |
| Otros pasivos (Nota 17)   | 388,797            | (45,621)                                | -                                   | 343,176                 |
| Swaps de tasas de interés, cobertura de valor razonable o cobertura financiera de pasivos financieros (Nota 19) | (179,602)          | -                                       | 211,350                             | 31,748                  |

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

**14. Beneficios a los empleados**

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

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

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

b. **Beneficios a empleados a largo plazo-**

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



Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por un actuario independiente. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

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

|                                      | Valuación al 31 de diciembre de |      |
|--------------------------------------|---------------------------------|------|
|                                      | 2022                            | 2021 |
|                                      | %                               | %    |
| Tasa de descuento                    | 11.10                           | 6.50 |
| Tasa esperada de incremento salarial | 5.00                            | 5.00 |

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

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

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

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

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

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

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

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



## 15. Pasivo por derechos de uso

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

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

## 16. Pasivos contractuales

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

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

El pasivo es presentado en el rubro de pasivos contractuales en el estado consolidado de posición financiera y al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a \$31,452 y \$20,204, respectivamente.

La vigencia de los puntos es de máximo dos años.

## 17. Otros pasivos

Los otros pasivos se integran como sigue:

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



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

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

#### 18. Impuestos a la utilidad

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

Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

*Pasivos por impuestos diferidos no reconocidos*

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

**19. Instrumentos financieros**

a. *Administración del riesgo de capital-*

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

La estructura de capital de la Entidad consiste en la deuda neta (los préstamos bancarios como se detalla en la Nota 13 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital de la Entidad (compuesto por capital social suscrito y exhibido, reserva legal y utilidades integrales acumuladas como se revela en la Nota 21).

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

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

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

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



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

b. **Categorías de instrumentos financieros-**

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

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

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

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

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

c. **Riesgo de mercado-**

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

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



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

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

d. **Administración del riesgo cambiario-**

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

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

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

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

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

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

- **Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio**

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

La Entidad considera que una variación razonable del peso mexicano respecto del dólar sería de 0.58 pesos por dólar en 2022 y 2021. Las variaciones anteriormente referidas hubieran incrementado o disminuido el efecto en las pérdidas y ganancias en +/- \$6,120 y +/- \$4,183 pesos para 2022 y 2021, respectivamente.



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

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

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

*Análisis de sensibilidad para las tasas de interés*

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

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

- **Contratos swap de tasa de interés**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

*Tablas de riesgo de interés y liquidez*

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

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

|   | 31 de diciembre de 2022 | 1 a 365 días        | De 1 a 5 años       | Más de 5 años       | Total      |
|---|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------|
| Sin intereses   | \$ 111,075              | \$ -                | \$ -                | \$ -                | \$ 111,075 |
| Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 13.97% | 1,156,561               | 5,581,891           | 172,136             | 6,910,588           |            |
| Instrumentos financieros derivados  | -                       | 70,868              | -                   | 70,868              |            |
|   | <u>\$ 1,267,636</u>     | <u>\$ 5,652,759</u> | <u>\$ 172,136</u>   | <u>\$ 7,092,531</u> |            |
|   | 31 de diciembre de 2021 | 1 a 365 días        | De 1 a 5 años       | Más de 5 años       | Total      |
| Sin intereses   | \$ 108,712              | \$ -                | \$ -                | \$ -                | \$ 108,712 |
| Instrumentos a tasa de interés variable y fija. Tasa de interés promedio ponderada 9.10%  | -                       | 6,107,774           | 2,429,376           | 8,537,150           |            |
| Instrumentos financieros derivados  | -                       | (27,249)            | -                   | (27,249)            |            |
|   | <u>\$ 108,712</u>       | <u>\$ 6,080,525</u> | <u>\$ 2,429,376</u> | <u>\$ 8,618,613</u> |            |



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

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

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

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

| Activos / (Pasivos) financieros       | Valor razonable |           | Jerarquía del valor razonable | Técnica de valuación y datos de entrada principales   |
|---------------------------------------|-----------------|-----------|-------------------------------|---|
|                                       | 31/12/22        | 31/12/21  |                               |   |
| Swaps de tasa de interés (ver Nota 8) | \$ 70,868       | \$ 27,249 | Nivel 2                       | Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes. |

| Activos financieros                | Valor razonable |           | Jerarquía del valor Razonable | Técnica de valuación y datos de entrada principales  |
|------------------------------------|-----------------|-----------|-------------------------------|--|
|                                    | 31/12/22        | 31/12/21  |                               |  |
| Inversiones y acciones preferentes | \$ 72,186       | \$ 70,935 | Nivel 3                       | Enfoque de Costos: El enfoque de costos estima el valor de una empresa mediante la estimación del costo de su venta o liquidación. El enfoque de costos es algunas veces aplicado en la valuación de negocios particularmente cuando el negocio se encuentra en una etapa temprana de actividades o un start-up en donde las utilidades y/o el flujo de efectivo no pueden ser determinados confiablemente y la comparación con otros negocios bajo el enfoque de mercado es impráctico. |

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

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

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

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

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

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

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



## 20. Operaciones discontinuas

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

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

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

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

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

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

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



## 21. Capital contable

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social asciende a \$6,068,347, y \$6,177,258, respectivamente está integrado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal.

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

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

- Durante el periodo de preferencia, los accionistas de la Sociedad suscribieron un total de 37,158,713 acciones representativas del capital social de la Entidad materia del aumento, en ejercicio de su derecho de preferencia en proporción a su tenencia accionaria (o por debajo de la misma), por un monto total de \$260,111
- En virtud de que el aumento de capital no fue suscrito y pagado por la totalidad de los accionistas de la Sociedad con base en su participación pro - rata durante el periodo de preferencia, el número de acciones remanentes disponibles para suscripción y pago en el ejercicio del derecho de preferencia adicional fue de 161,355,471.
- Asimismo, como parte del aumento, miembros del Consejo de Administración y el equipo directivo de Hoteles City Express participaron en la suscripción y/o sobresuscripción un total de 4,058,549 acciones las cuales representaron un monto de \$28,410.

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

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

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

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



(d) Acciones ordinarias pagadas totalmente:

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

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

Durante 2022 y 2021, a ciertos ejecutivos de la Entidad les fueron otorgadas 3,165,738 y 3,593,872 acciones ordinarias. Las acciones otorgadas les dan a los empleados el derecho a dividendos y voto una vez que hayan sido pagadas. En la Nota 21 a los estados financieros consolidados se presentan mayores detalles sobre el plan de opción de acciones a empleados.

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

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

## 22. Pagos basados en acciones

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

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

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



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

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

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

*Movimientos de las acciones durante el periodo-*

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

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

b. *Acciones ejercidas durante el año-*

Las siguientes acciones fueron ejercidas:

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

**23. Participación no controladora**

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

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

**24. Utilidad por acción**

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

|  | 2022<br>Centavos por acción | 2021<br>Centavos por acción |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Utilidad básica por operaciones continuas y diluida por acción | 0.0865                      | (1.0298)                    |



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

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

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

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

## 25. Costos y gastos de operación hotelera

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

## 26. Gastos de administración y ventas

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



## 27. Transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre la Entidad y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas de la Entidad, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

### *Compensación del personal clave de la administración-*

La compensación a la administración y otros miembros clave de la administración durante el año fue la que se muestra a continuación:

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

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

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

## 28. Información por segmentos

La información por segmentos operativos es presentada en los términos en que la Dirección General y el Consejo de Administración evalúan el desempeño, el resultado operativo y el resultado económico de la Entidad y, de acuerdo con el criterio del tomador de decisiones de la Entidad. Las bases de consolidación de los estados financieros de la Entidad eliminan las transacciones y operaciones entre subsidiarias y, por consecuencia, entre los segmentos operativos de la Entidad.

Un segmento operativo es un componente de la Entidad que desarrolla actividades de negocio por las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos (incluidos los ingresos ordinarios y los gastos por transacciones con otros componentes de la misma Entidad), y cuyos resultados de operación son revisados regularmente por la Dirección General y el Consejo de Administración ambos con relación a la toma de decisiones, y para el que la información financiera correspondiente está disponible.

La Entidad considera que tienen dos segmentos operativos, "Operación hotelera" corresponde a la operación de hoteles propios y "Honorarios por administración" que corresponde a la administración y operación de hoteles arrendados.

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

### Al 31 de diciembre de 2022

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



Al 31 de diciembre de 2021

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

Al 31 de diciembre de 2022

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

Al 31 de diciembre de 2021

| Activos y pasivos por segmentos: | Operación hotelera | Honorarios por administración | Total         | Eliminaciones   | Total consolidado |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------------|---------------|-----------------|-------------------|
| Activos totales                  | \$ 34,861,085      | \$ 883,720                    | \$ 35,744,805 | \$ (21,079,437) | \$ 14,665,368     |
| Pasivos totales                  | 13,296,306         | 970,847                       | 14,267,153    | (7,083,422)     | 7,183,731         |

*Otra información por segmento*

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

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



**29. Compromisos**

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

**30. Eventos subsecuentes**

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

**31. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 3 de abril de 2023, por el Ing. Santiago Parra Gutiérrez, Director de Finanzas y Administración y el C. P. Juan Carlos Pioquinto Vázquez, Director Administrativo, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*



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

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



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

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

Presidente del consejo de administración:

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

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

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

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

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

Atentamente,



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



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

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



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

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

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

#### **I. Profesionales participantes en la auditoría:**

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

#### **II. Sistema de control de calidad en auditoría:**

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



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

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

Las políticas y procedimientos permiten al Despacho:

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

Las políticas y procedimientos incluyen requisitos para que:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Ninguna identificada

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



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

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

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

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

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

No se presentó ninguna dificultad significativa.

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

Las cuestiones clave de la auditoría son las siguientes:

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

*Deterioro de activos de larga duración*

Como se menciona en las Notas 1 y 3b a los estados financieros consolidados adjuntos, en marzo de 2020 la Organización Mundial de Salud declaró al COVID 19 una pandemia global. La propagación de la enfermedad impactó de manera diferenciada a empresas e industrias, además de haber generado importante volatilidad en los mercados de dinero y capitales. La situación financiera consolidada y los resultados de operación consolidados de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias durante 2021 y 2020 se vieron afectados de manera significativa generando pérdidas operativas y netas en ambos años; sin embargo, por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 refleja una recuperación, mostrando utilidades operativas y netas.

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

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



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

Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

#### *Deuda a largo plazo*

Al 31 de diciembre de 2022, la deuda a largo plazo representa el monto más importante del total de los pasivos consolidados y está contratada con diversas instituciones financieras en su mayoría en pesos mexicanos. La Entidad ha establecido controles para verificar el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los diferentes contratos de deuda; sin embargo, consideramos incluir respuestas de auditoría que cubrieran específicamente el incumplimiento de alguna razón financiera u obligaciones de hacer y no hacer; así mismo, evaluamos la posibilidad de que el saldo correspondiente a la deuda con instituciones financieras pudiese estar presentado incorrectamente entre corto y largo plazo; por lo anterior, nuestras pruebas de auditoría incluyeron, entre otros: i) asegurar la correcta aprobación por parte del Consejo de Administración de la Entidad para la contratación de la deuda a largo plazo, ii) revisión del cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en dichos contratos; iii) obtención de las confirmaciones de deuda con las instituciones financieras para validar los saldos registrados de deuda e intereses; iv) revisión de la correcta clasificación de la deuda a corto y largo plazo; y v) revisión de la correcta valuación y registro de intereses de conformidad con las IFRS.

Los resultados de nuestras pruebas con relación a estos procedimientos fueron satisfactorios.

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

No se identificaron observaciones significativas en el ejercicio anterior.

**XI. Las deficiencias significativas del control interno identificadas.**

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

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

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

|                                 | <b>Activo</b>     | <b>Resultados</b>   |
|---------------------------------|-------------------|---------------------|
| Saldo de cuenta                 |                   |                     |
| Reserva de pérdidas crediticias | <b>10,317,732</b> |                     |
| Resultado del ejercicio         |                   | <b>(10,317,732)</b> |

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



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

**Fecha 17 de agosto 2022**

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

**Fecha 21 de diciembre 2022**

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

**Fecha 16 de febrero 2023**

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

**Fecha 30 de marzo 2023**

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

\* \* \* \* \*



## ANEXO I

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

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





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

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



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





| Risk  |                 |                |                    |                                      |                                    | ABCOTD / Business Process / Component / FSL / Other Audit Program / Other Phase  | Assertion   |          |                 |             |            |  |                                     |  |             |                       |                               | IT Element                             | Procedure |                        |   |   |   |               |       |      |         |       |
|---|-----------------|----------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|---|----------|-----------------|-------------|------------|--|-------------------------------------|--|-------------|-----------------------|-------------------------------|--|-----------|------------------------|---|---|---|---------------|-------|------|---------|-------|
| Title * (b)   | Description (b) | Due to Fraud** | Classification (b) | Rely on Controls**                   | Extent of Substantive Response (d) | Name (b)   | Name (b)  | Name (b) | Description (b) | Automated** | Frequency  | Risk Associated With Control***  | Operating Effectiveness Last Tested | Operating Effectiveness Testing Strategy (See "Instructions" tab - "Individual Attribute Requirements 5.a) | IPE**       | Design Conclusion (d) | Implementation Conclusion (d) | Operating Effectiveness Conclusion (d) | Name      | ID *                   | Procedure Text * (C) / (F)  | Columna incluida por el equipo de auditoría. Alcance o porcentaje de revisión (Dato obtenido de los papeles de trabajo correspondiente, se considerará el número de partidas revisadas. No indicar porcentajes. Para auditores de Grupo, se solicitará a los componentes significativos el número de partidas revisadas y se indicará en esta sección especificando el componente y las partidas revisadas. Considerar si se tiene que enviar un anexo adicional en las instrucciones para poder obtener esta información.) (F) | Columna incluida por el equipo de auditoría. Resultados obtenidos de los procedimientos sustantivos (Dato obtenido de los papeles de trabajo correspondiente) (F) | Substantive** | D&I** | OE** | Other** | IPE** |
| 23600.01 - PRPPE007 - Pu Pueden existir indicadores de deterioro para PPE, pero la admin    | No              | Higher         | No                 | Higher Risk without Control Reliance | MOI                                | Valuation and Allocation (B)   |   |          |                 |             |            |  |                                     |  |             |                       |                               |  |           | 2230139014900002926573 | Realizar procedimientos para evaluar los indicadores de deterioro de PPE [B]: |   | Yes   | No            | No    | No   | No      | No    |
|   |                 |                |                    |                                      |                                    |  |   |          |                 |             |            |  |                                     |  |             |                       |                               |  |           |                        | 2230139014900002926513  | Realizar procedimientos de conexión para ampliar las conclusiones intermedias a la fecha del balance general [B/A]:   | Yes   | No            | No    | No   | No      | Yes   |
| 23600.01 - PRPPE008 - La Las revelaciones en relación con PPE (incluyendo el deterioro, di  | No              | Lower          | Yes                | Lower Risk with Control Reliance     | MOI                                | Occurrence and Rights COPPE10 - Revisión de la solicitud de orden de trabajo PPE | La administración revisa lo apropiado de cada solicitud de orden de trabajo que incluye los costos estimados totales requeridos para terminar PPE (por ejemplo, compras, inventario, mano de obra), así como otra información para verificar si todas las consideraciones relevantes (por ejemplo, obligaciones asociadas con el retiro de activos asociados, costos de préstamos capitalizados, costos indirectos esperados (por ejemplo, costos de fabricación), si es aplicable) se reflejan apropiadamente. Cualquier diferencia se investiga y se soluciona oportunamente. Una vez que se solucionan todas las diferencias, la orden de trabajo es aprobada. | No       | As Needed       | Higher      | 2021       | Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only) | Yes                                 | Effective  | Implemented | Effective             |                               |  |           |                        | 2230139014900002926576  | Realizar el amarre de los estados financieros [B/A]:  | Yes   | No            | No    | No   | No      | No    |
|   |                 |                |                    |                                      |                                    |  |   |          |                 |             |            |  |                                     |  |             |                       |                               |  |           |                        | 2230139014900002926505  | Realizar pruebas de detalle usando el muestreo en altis directas de activos fijos / planta en servicio registradas en el periodo [B/A]:   | Yes   | No            | No    | No   | No      | Yes   |
| 23600.01 - PRPPE011 - Lo Los intereses capitalizables no existen, se registran cuando la es | No              | Lower          | Yes                | Lower Risk with Control Reliance     | MOI                                | Existence (B), Rights i AP 01 - Prueba 3-way-match para las cuentas por pagar    |   | No       | More than Daily | Higher      | 2021       | Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only) | Yes                                 | Effective  | Implemented | Not Tested            |                               |  |           |                        | 2230139014900002926505  | Realizar pruebas de detalle usando el muestreo en altis directas de activos fijos / planta en servicio registradas en el periodo [B/A]:   | Yes   | No            | No    | No   | No      | Yes   |
|   |                 |                |                    |                                      |                                    |  |   |          |                 |             |            |  |                                     |  |             |                       |                               |  |           |                        | 2230139014900002926505  | Realizar pruebas de detalle usando el muestreo en altis directas de activos fijos / planta en servicio registradas en el periodo [B/A]:   | Yes   | No            | No    | No   | No      | Yes   |
| 23600.01 - PRPPE012 - PP PPE está incompleta.   | No              | Lower          | Yes                | Lower Risk with Control Reliance     | MOI                                | Completeness (B) COPPE10 - Revisión de la solicitud de orden de trabajo PPE      | La administración revisa lo apropiado de cada solicitud de orden de trabajo que incluye los costos estimados totales requeridos para terminar PPE (por ejemplo, compras, inventario, mano de obra), así como otra información para verificar si todas las consideraciones relevantes (por ejemplo, obligaciones asociadas con el retiro de activos asociados, costos de préstamos capitalizados, costos indirectos esperados (por ejemplo, costos de fabricación), si es aplicable) se reflejan apropiadamente. Cualquier diferencia se investiga y se soluciona oportunamente. Una vez que se solucionan todas las diferencias, la orden de trabajo es aprobada. | No       | As Needed       | Higher      | 2021       | Test in the Current Period using Prior Year Audit Evidence (non-PCAOB audits only) | Yes                                 | Effective  | Implemented | Effective             |                               |  |           |                        | 2230139014900002926505  | Realizar pruebas de detalle usando el muestreo en altis directas de activos fijos / planta en servicio registradas en el periodo [B/A]:   | Yes   | No            | No    | No   | No      | Yes   |
|   |                 |                |                    |                                      |                                    |  |   |          |                 |             |            |  |                                     |  |             |                       |                               |  |           |                        | 2230139014900002926604  | Probar la integridad de PPE registrada [B/A]:   | Yes   | No            | No    | No   | No      | No    |
|   |                 |                |                    |                                      |                                    |  |   |          |                 |             |            |  |                                     |  |             |                       |                               |  |           |                        | 2230139014900002926513  | Realizar procedimientos de conexión para ampliar las conclusiones intermedias a la fecha del balance general [B/A]:   | Yes   | No            | No    | No   | No      | Yes   |
|   |                 |                |                    |                                      |                                    |  |   |          |                 |             |            |  |                                     |  |             |                       |                               |  |           |                        |   |   | Yes   | No            | No    | No   | No      | Yes   |
| 23600.03 - El método sele El método utilizado para desarrollar la estimación no es razonab  | No              | Lower          | No                 | Lower Risk without Control Reliance  | Deterioro                          | Valuation and Allocati   | La administración revisa las capturas en las evaluaciones cuantitativas del deterioro   | No       | Annual          | Higher      | Not Tested | Testing Not Planned  | Yes                                 | Effective  | Implemented | Effective             |                               |  |           |                        |   |   | Yes   | No            | No    | No   | No      | No    |
|   |                 |                |                    |                                      |                                    |  |   |          |                 |             |            |  |                                     |  |             |                       |                               |  |           |                        |   |   | Yes   | No            | No    | No   | No      | Yes   |
| 23600.03 - El supuesto de El supuesto de EBITDA / margen EBITDA utilizado dentro de la      | No              | Lower          | No                 | Lower Risk without Control Reliance  | Deterioro                          | Valuation and Allocati   | La administración revisa las capturas en las evaluaciones cuantitativas del deterioro   | No       | Annual          | Higher      | Not Tested | Testing Not Planned  | Yes                                 | Effective  | Implemented | Effective             |                               |  |           |                        |   |   | Yes   | No            | No    | No   | No      | Yes   |
|   |                 |                |                    |                                      |                                    |  |   |          |                 |             |            |  |                                     |  |             |                       |                               |  |           |                        |   |   | Yes   | No            | No    | No   | No      | Yes   |
| 23600.03 - El supuesto de El supuesto de los ingresos / tasa de crecimiento de los ingreso  | No              | Lower          | No                 | Lower Risk without Control Reliance  | Deterioro                          | Valuation and Allocati   | La administración revisa las capturas en las evaluaciones cuantitativas del deterioro   | No       | Annual          | Higher      | Not Tested | Testing Not Planned  | Yes                                 | Effective  | Implemented | Effective             |                               |  |           |                        |   |   | Yes   | No            | No    | No   | No      | Yes   |
|   |                 |                |                    |                                      |                                    |  |   |          |                 |             |            |  |                                     |  |             |                       |                               |  |           |                        |   |   | Yes   | No            | No    | No   | No      | Yes   |
| 23600.03 - El supuesto de El supuesto de tasa de descuento utilizado dentro de la estimac   | No              | Lower          | No                 | Lower Risk without Control Reliance  | Deterioro                          | Valuation and Allocati   | Revisión de la presentación de los estados financieros y sus revelaciones   | No       | Annual          | Not Higher  | 2020       | Test in the Current Period   | No                                  | Effective  | Implemented | Effective             |                               |  |           |                        |   |   | Yes   | No            | No    | No   | No      | Yes   |
| 23600.03 - Las revelacion Las revelaciones en relación con las consideraciones del deterior | No              | Lower          | No                 | Lower Risk without Control Reliance  | Deterioro                          | Occurrence and Rights  |   | No       | Annual          | Higher      | Not Tested | Testing Not Planned  | Yes                                 | Effective  | Implemented | Effective             |                               |  |           |                        |   |   | Yes   | No            | No    | No   | No      | Yes   |
| 23700 - PRCOR001a - Inv Inversión en acciones no existe.                                    | No              | Lower          | Yes                | Lower Risk with Control Reliance     | Inversión en acciones              | Existence (B)  |   |          |                 |             |            |  |                                     |  |             |                       |                               |  |           |                        |   | Yes   | No  | No            | No    | No   | Yes     |       |
| 23700 - PRCOR002 - La e La entidad no tiene los derechos ni las obligaciones de Inversión   | No              | Lower          | Yes                | Lower Risk with Control Reliance     | Inversión en acciones              | Rights and Obligations   |   |          |                 |             |            |  |                                     |  |             |                       |                               |  |           |                        |   | Yes   | No  | No            | No    | No   | Yes     |       |
| 23700 - PRCOR003a - Inv Inversión en acciones se registra por la cantidad incorrecta.       | No              | Lower          | Yes                | Lower Risk with Control Reliance     | Inversión en acciones              | Valuation and Allocati   |   |          |                 |             |            |  |                                     |  |             |                       |                               |  |           |                        |   | Yes   | No  | No            | No    | No   | Yes     |       |
| 23700 - PRCOR004a - Inv Inversión en acciones está incompleto.                              | No              | Lower          | Yes                | Lower Risk with Control Reliance     | Inversión en acciones              | Completeness (B)   |   |          |                 |             |            |  |                                     |  |             |                       |                               |  |           |                        |   | Yes   | No  | No            | No    | No   | Yes     |       |



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







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















### Anexo III

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

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

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

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

HOTELES CITY.

CITY CENTRO. CITY EXPRESS  
Suites. CITY  
EXPRESS  
PLUS.

cityexpress.  
hoteles

cityexpress.  
Junior

CityPremios.  
Rewards by Hoteles City

Mexico City, April 27, 2023

## INDEPENDENCE STATEMENT

To whom it may concern:

I, Armando J. García Segovia, 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.

---

Armando J. García Segovia

HOTELES CITY.

CITY CENTRO. CITY EXPRESS  
Suites.

CITY  
EXPRESS  
PLUS.

cityexpress.  
hoteles

cityexpress.  
Junior

CityPremios.  
Rewards by Hoteles City

Mexico City, April 27, 2023

## INDEPENDENCE STATEMENT

To whom it may concern:

I, Ricardo Maldonado Sosa, 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.

---

Ricardo Maldonado Sosa

HOTELES CITY.

CITY CENTRO. CITY EXPRESS  
Suites. CITY  
EXPRESS  
PLUS.

cityexpress.  
hoteles

cityexpress.  
Junior

CityPremios.  
Rewards by Hoteles City

Mexico City, April 27, 2023

## INDEPENDENCE STATEMENT

To whom it may concern:

I, Eduardo Raúl Azcárraga Pérez, 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.

---

Eduardo Raúl Azcárraga Pérez

HOTELES CITY.

CITY CENTRO. CITY EXPRESS  
Suites.

CITY  
EXPRESS  
PLUS.

cityexpress.  
hoteles

cityexpress.  
Junior

CityPremios.  
Rewards by Hoteles City

Mexico City, April 27, 2023

## INDEPENDENCE STATEMENT

To whom it may concern:

I, Francisco Andragnes, 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.

---

Francisco Andragnes

HOTELES CITY.

CITY CENTRO. CITY EXPRESS  
Suites. CITY  
EXPRESS  
PLUS.

cityexpress.  
hoteles

cityexpress.  
Junior

CityPremios.  
Rewards by Hoteles City

Mexico City, April 27, 2023

## INDEPENDENCE STATEMENT

To whom it may concern:

I, José Antonio Contreras Leyva, 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.

---

José Antonio Contreras Leyva

HOTELES CITY.

CITY CENTRO. CITY EXPRESS  
Suites. CITY  
EXPRESS  
PLUS.

cityexpress.  
hoteles

cityexpress.  
Junior

CityPremios.  
Rewards by Hoteles City

Mexico City, April 27, 2023

## INDEPENDENCE STATEMENT

To whom it may concern:

I, Thomas Mc Donald, 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.

---

Thomas Mc Donald

HOTELES CITY.

CITY CENTRO. CITY EXPRESS  
Suites. CITY  
EXPRESS  
PLUS.

cityexpress.  
hoteles

cityexpress.  
Junior

CityPremios.  
Rewards by Hoteles City

Mexico City, April 27, 2023

## INDEPENDENCE STATEMENT

To whom it may concern:

I, Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena, 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.

---

Jaime Enrique Espinosa de los Monteros Cadena

HOTELES CITY.

CITY CENTRO. CITY EXPRESS  
Suites.

CITY  
EXPRESS  
PLUS.

cityexpress.  
hoteles

cityexpress.  
Junior

CityPremios.  
Rewards by Hoteles City

Mexico City, April 27, 2023

## INDEPENDENCE STATEMENT

To whom it may concern:

I, Luis Alberto Chapa González, 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.

---

Luis Alberto Chapa González

HOTELES CITY.

CITY CENTRO. CITY EXPRESS  
Suites. CITY EXPRESS  
PLUS.

cityexpress.  
hoteles

cityexpress.  
Junior

CityPremios.  
Rewards by Hoteles City

Mexico City, April 27, 2023

## INDEPENDENCE STATEMENT

To whom it may concern:

I, Alejandra Smith, 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.

---

Alejandra Smith

HOTELES CITY.

CITY CENTRO. CITY EXPRESS  
Suites. CITY EXPRESS  
PLUS.

cityexpress.  
hoteles

cityexpress.  
Junior

CityPremios.  
Rewards by Hoteles City

Mexico City, April 27, 2023

## INDEPENDENCE STATEMENT

To whom it may concern:

I, Mario Gamboa Cavazos, 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.

---

Mario Gamboa Cavazos

## 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.

**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 Pacifico, 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.

### **MARIO GAMBOA CAVAZOS**

Mario is the founder and CEO of Intelimétrica, a services and product development company that leverages artificial intelligence and software engineering to help companies digitally transform and build core analytical competitive advantages. Mario started his career on Wall Street, where he designed financial trading algorithms and machine learning systems for hedge funds such as AOR Capital Management and State Street Bank. Mario holds a bachelor's degree in Economics from ITESM (Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey), and an M.A. and Ph.D. in Financial Economics from Harvard University.

**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 27, 2023**

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](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/2022-02/Presentation\\_Coporativa\\_4T2021\\_0.pdf](https://imagenescityexpress.scdn6.secure.raxcdn.com/sites/default/files/2022-02/Presentation_Coporativa_4T2021_0.pdf)
- c) FSTAY prospectus:  
<https://imagenescityexpress.scdn6.secure.raxcdn.com/sites/default/files/2018-04/Prospecto%20de%20Colocaci%C3%B3n%20FSTAY%20.pdf>

For additional information please contact:

**Héctor Vázquez Montoya**

Corporate Finance and Investor Relations

+52 55 5249 8050 ext 1801 | [hvazquez@hotelescity.com](mailto:hvazquez@hotelescity.com)

**Teodoro Martín Gutiérrez**

Corporate Finance and Investor Relations

+52 55 5249 8050 ext. 1818 | [tmartin@hotelescity.com](mailto:tmartin@hotelescity.com)

**REPORT REFERRED TO IN SECTION (III) OF ARTICLE 60 OF THE GENERAL PROVISIONS  
APPLICABLE TO ISSUERS OF SECURITIES AND OTHER PARTICIPANTS IN THE  
SECURITIES MARKET**

**POLICIES AND PROCEDURES FOR CONDUCTING SHARE BUYBACKS**

For the operation of the repurchase plan, the authorized personnel to manage it must be subject to the provisions of Article 56 of the Securities Market Law and other applicable provisions, as well as the following guidelines:

1. The acquisition will have to be made: (i) through a stock exchange, (ii) at market price, (iii) charged against stockholders' equity, and held as treasury stock without reducing capital stock or charged against capital stock and held in treasury, and (iv) on paid-in shares.
2. The maximum amount that may be used for the acquisition of the Company's own shares will be the total balance of the Company's net profits corresponding to each fiscal year.
3. The repurchase may only be made if the Company is current in the payment of (i) its obligations derived from the debt instruments registered in the National Securities Registry, and (ii) the cumulative dividends, if any, that have been established in favor of preferred shareholders.
4. Acquisition of shares may never exceed 25% of the total paid-in capital stock that the National Banking and Securities Commission considers to be placed among the general investor public.
5. Shares owned by the Company may not be represented or voted at meetings, nor may economic or corporate rights be exercised with respect thereto.
6. If shares representing more than 1% of the outstanding shares are to be acquired, notice must be given to the market at least 10 minutes prior to the presentation of the corresponding bid.
7. Only daily orders may be placed.
8. A public offer may only be made if, within a period of 20 (twenty) business days, it is intended to acquire in one or more transactions an amount equal to or greater than 3% (three percent) of the outstanding shares.
9. Bids may not be submitted during the first and last 30 minutes of a trading session or outside the hours of such session.
10. No purchase and sale transactions of its securities may be carried out (i) from the moment it becomes aware of any public offering of its shares until the period in which such offering has concluded, and (ii) when there are relevant events that have not been disclosed to the investing public.