

Clave de Cotización:	HOTEL	Año:	2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	No
Tipo de Instrumento:	Acciones
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No
Mencionar dependencia parcial o total:	No

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

Av. Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Col. Santa Fe Cuajimalpa, C.P. 05348,
Delegación Cuajimalpa, México, Ciudad de México.

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	"I" y "II", sin expresión de valor nominal
Serie	No aplica
Tipo	Ordinarias nominativas
Número de acciones	716,084,530
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V.
Clave de pizarra de mercado origen	HOTEL
Tipo de operación	
Observaciones	Ninguna

Clave de cotización:

HOTEL

La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

La totalidad de los valores se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores con número 3441-1.00-2014-001 y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V.

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. Este informe también se encuentra disponible en internet: www.gsf-hotels.com

Leyenda Reporte Anual CUE:

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO, POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023.

Periodo que se presenta:

2023-12-31

índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-N] Portada reporte anual	2
[413000-N] Información general	6
Glosario de términos y definiciones:	6
Resumen ejecutivo:	8
Factores de riesgo:	22
Otros Valores:	34
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	34
Destino de los fondos, en su caso:	35
Documentos de carácter público:	35
[417000-N] La emisora	37
Historia y desarrollo de la emisora:	37
Descripción del negocio:	39
Actividad Principal:	39
Canales de distribución:	42
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:	43
Principales clientes:	45
Legislación aplicable y situación tributaria:	46
Recursos humanos:	48
Desempeño ambiental:	48
Información de mercado:	49
Estructura corporativa:	52
Descripción de los principales activos:	53
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	60

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Acciones representativas del capital social:	60
Dividendos:	61
[424000-N] Información financiera	62
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:	65
Informe de créditos relevantes:	66
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:	67
Resultados de la operación:	69
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:	71
Control Interno:	82
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	83
[427000-N] Administración	87
Auditores externos de la administración:	87
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	87
Administradores y accionistas:	88
Estatutos sociales y otros convenios:	104
[429000-N] Mercado de capitales.....	114
Estructura accionaria:	114
Comportamiento de la acción en el mercado de valores:	115
[431000-N] Personas responsables.....	118
[432000-N] Anexos.....	120

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

a) Glosario de Términos y Definiciones

"Acción" o "Acciones"	Las acciones ordinarias, nominativas, clase "I" o clase "II", sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de GHSF, sean o no objeto de la Oferta.
"ADR"	El total de los ingresos por habitaciones (excluyendo alimentos, bebidas y otros servicios no relacionados con las habitaciones) dividido por el número total de habitaciones rentadas en un período determinado (<i>Average Daily Rate</i>).
"API"	Administración Portuaria Integral.
"BMV"	La Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V.
"CETES"	Los Certificados de la Tesorería de la Federación.
"Club Vacacional"	Club en donde el usuario adquiere una membresía que le da derecho a servicios y precios preferenciales en sus estancias a futuro, además de diferentes descuentos en servicios internos y externos del hotel. Las habitaciones de Club Vacacional no se incluyen en el análisis para el cálculo de ADR, RevPAR y ocupación y se incluyen sus ingresos en la parte de "Otros Ingresos" ya que no se consideran solo renta de la habitación.
"CNBV"	La Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"CONAPO"	El Consejo Nacional de Población
"Consejo de Administración"	El consejo de administración de la Emisora.
"Disposiciones de Carácter General"	Las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas.
"Emisora", "Compañía", o "GHSF"	Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.
"Estados Financieros Consolidados"	Los estados financieros consolidados auditados de la Emisora al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y por los años terminados en esas fechas ("Estados Financieros Consolidados 2023") y al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los años terminados en esas fechas ("Estados Financieros Consolidados 2022").
"Estados Unidos" o "E.U.A."	Los Estados Unidos de América.
"EUAS" o "dólares"	La moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
"Fideicomiso de Administración"	El Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/154 de fecha 11 de septiembre de 2014 mismo que fue modificado con fecha 15 de junio de 2016, celebrado entre Carlos Gerardo Ancira Elizondo, Enrique Gerardo Martínez Guerrero y Jorge Alberto Ancira Elizondo en carácter de fideicomitentes cada uno por su propio derecho y Casa de Bolsa Ve por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve por Más, División Fiduciaria, como fiduciario.
"Fonatur"	El Fondo Nacional de Fomento al Turismo.
"Grupo Chartwell"	El grupo de inversionistas dirigido por Carlos Gerardo Ancira Elizondo para el desarrollo de hoteles en México cuyas actividades se describen en la sección titulada "Resumen Ejecutivo - Nuestro desarrollo y nuestros accionistas principales" del presente documento.
"Hilton" o "HWI"	Hilton Worldwide, Inc.
"Indeval"	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V.
"INEGI"	El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
"INPC"	El Índice Nacional de Precios al Consumidor.
"ISR"	Impuesto sobre la renta.
"IVA"	Impuesto al valor agregado.
"LGEEPA"	La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
"LISR"	La Ley del Impuesto sobre la Renta.
"LMV"	La Ley del Mercado de Valores.
"m ² "	Metros cuadrados.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

"México"	Los Estados Unidos Mexicanos.
"Nexus Capital"	Nexus Capital, S. A. de C. V.
"NH Hoteles"	NH Hoteles, S.A.
"NIIFs"	Las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés)
"NOMs"	Las normas oficiales mexicanas.
"Ocupación"	Indica la proporción de ocupación que registra el establecimiento, y se obtiene dividiendo el total de habitaciones ocupados entre el total de habitaciones disponibles al período de interés. Al final se multiplica por 100 a fin de que éste quede expresado en porcentaje.
"Oferta"	La oferta pública primaria de suscripción de Acciones en México a llevada a cabo por GHSF el pasado 11 de septiembre de 2014, cuyos valores quedaron inscritos en el RNV y mismos que se encuentran cotizando en la BMV.
"Oferta Subsecuente"	La oferta pública subsecuente global de acciones llevada a cabo por GHSF el pasado 16 de junio de 2016, cuyos valores se encuentran cotizando en la BMV.
"Aumento de Capital"	El aumento de capital llevado a cabo por GHSF que culminó el pasado 19 de Noviembre 2020 donde se suscribieron y pagaron 125 millones de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal que fueron emitidas, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de cuatro Pesos, resultando en un monto total de quinientos millones de Pesos. Todas las referidas acciones quedaron suscritas y pagadas por accionistas de la Compañía, al no haberse tratado de una oferta pública.
"OMT"	La Organización Mundial del Turismo.
"OTAs"	Las agencias de viaje que realizan sus ventas a través de internet, por sus siglas en inglés (<i>Online Travel Agencies</i>).
"pesos," "Ps." o "\$"	La moneda de curso legal de México.
"PIB"	El Producto Interno Bruto.
"plan europeo"	El plan tarifario conforme al cual las tarifas pagadas por los huéspedes de nuestros hoteles únicamente incluyen el uso de la habitación.
"plan híbrido"	El plan tarifario que combina el plan europeo y el plan todo incluido (<i>all inclusive</i>).
"plan todo incluido (<i>all inclusive</i>)"	El plan tarifario conforme al cual las tarifas pagadas por los huéspedes de nuestros hoteles incluyen, además del uso de la habitación, el consumo de alimentos y bebidas.
"Principales Accionistas"	Grupo Chartwell.
"Prospecto"	Prospecto de Colocación utilizado para la Oferta, mismo que está disponible en www.gsf-hotels.com .
"RevPAR"	Es el producto del ADR y la tasa de ocupación (<i>Revenue Per Available Room</i>).
"RNV"	El Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
"Sectur"	La Secretaría de Turismo.
"TLCAN"	El Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
"TTOOs Internacionales"	Agencias de viajes mayoristas internacionales por sus siglas en inglés (<i>Travel Tour Operators</i>).
"TTOOs Nacionales"	Agencias de viajes mayoristas nacionales por sus siglas en inglés (<i>Travel Tour Operators</i>).
"UAFIDA"	Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.
"UAFIDA Ajustada"	UAFIDA menos gastos extraordinarios y no recurrentes.
"Walton Street Capital"	El operador de fondos de inversión especializado en bienes raíces

Presentación de la información financiera y económica

En este Reporte Anual, las referencias hechas a "Ps." se refieren a Pesos moneda de curso legal en México y las referencias hechas a "EUAS" se refieren a dólares de los Estados Unidos de América. Algunas cifras y los porcentajes contenidos en este Reporte Anual se han redondeado a cada cifra para facilitar su presentación. Las mencionadas cifras, se encuentran expresadas en millones, salvo que se indique lo contrario. La información financiera de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. ("GHSF", "la Compañía", "el Grupo") es por los años terminados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 por cada uno de los años terminados en esas fechas.

Resumen ejecutivo:

b) Resumen Ejecutivo

La información que se incluye en este resumen se refiere en su totalidad a la información pormenorizada que se refleja en el presente Reporte Anual y en los Estados Financieros Consolidados que se acompañan al mismo.

Introducción

Somos una empresa dentro de la industria hotelera en México, enfocada en adquirir, desarrollar y operar hoteles. Contamos con un modelo de operación de hoteles con flexibilidad y adaptabilidad ya que nuestra experiencia nos permite operar bajo diferentes marcas, tanto nacionales como internacionales, en distintos segmentos. Mantenemos un enfoque en el fortalecimiento y posicionamiento de nuestra marca Krystal, la cual cuenta con reconocimiento en el mercado mexicano. Esta estrategia nos permite ofrecer diferentes experiencias adecuadas a la demanda específica de cada mercado para lograr maximizar la rentabilidad de nuestras inversiones.

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 operamos 26 hoteles en operación, 15 propios (con 50% de propiedad o más) y 9 de terceros y 2 en coinversión (con menos del 50% de propiedad), mismos que están ubicados en 18 ciudades de la República Mexicana. Al cierre de 2023 operamos un total de 6,258 habitaciones. De los 26 hoteles en operación, 11 son hoteles de playa, que suman 4,036 habitaciones, en tanto que 15 son hoteles urbanos que suman 2,222 habitaciones. La diversidad de nuestro portafolio hotelero nos permite tener una mejor estabilidad en ingresos y utilidades debido a la estacionalidad entre hoteles urbanos y de playa. Asimismo, esta diversidad nos permite implementar ventas cruzadas entre nuestra base de clientes. No contamos con hoteles en construcción.

Nuestro equipo directivo cuenta con una larga historia de éxito en la industria hotelera en México con una experiencia combinada de más de 150 años. Durante su trayectoria, el equipo ha adquirido, operado y desarrollado, conjuntamente, más de 10,000 habitaciones en México y Latinoamérica y ha trabajado en conjunto durante 28 años.

Nuestro modelo operativo se caracteriza por la eficiencia multifuncional de nuestro personal y un estricto control de gastos que permiten una rápida adaptación y anticipación a las necesidades cambiantes de la industria. Uno de nuestros objetivos es incorporar hoteles que tengan valor estratégico para nosotros y nuestros inversionistas, que nos ofrezcan un crecimiento potencial de largo plazo y rentabilidad en distintos mercados relevantes. Tenemos la capacidad de adicionar hoteles a nuestro portafolio existente de operación ya sea a través de la compra, el desarrollo o la conversión de propiedades o por medio de contratos de operación celebrados con terceros. Consideramos que nuestro portafolio diversificado de hoteles, nuestra capacidad de gestión enfocada en generar rentabilidad, en adición a tener la propiedad de una marca con gran reconocimiento en el mercado y una antigüedad de más de 40 años de presencia en México, nos ayuda en la obtención de contratos para la operación de hoteles de terceros. Adicionalmente, la marca Krystal representa una gran oportunidad para el caso de conversión de hoteles existentes o bien espacios que tengan otro uso (oficinas, residencial, etc.).

Nuestro Desarrollo

Como resultado de una asociación de Grupo Chartwell con Nexus Capital y Walton Street Capital, se incorporó una parte del equipo directivo actual a GHSF en 2010 mediante la adquisición de tres hoteles propiedad de NH Hoteles con un total de 720 habitaciones operadas bajo la franquicia Hilton en las ciudades de Guadalajara, Monterrey y Ciudad Juárez. Dicha transacción también resultó en la obtención de los contratos de operación de los hoteles Krystal en Cancún, Ixtapa y Puerto Vallarta. En julio de 2011, se inició, junto con Grupo Chartwell, el desarrollo del hotel Hilton Puerto Vallarta, el cual inició operaciones en octubre de 2012. Este hotel cambió de Marca a Krystal Altitude en Octubre de 2022. Posteriormente La Compañía ha seguido adquiriendo, desarrollando y operando hoteles llegando al cierre de 2023 a tener un portafolio de 26 hoteles.

Hoteles Propios

En el transcurso del 2013, adquirimos dos hoteles, el primero en Acapulco en el mes de abril y el segundo en Cancún en el mes de septiembre, con un total de 400 y 295 habitaciones, respectivamente. Al momento de la adquisición del hotel ubicado en Acapulco, iniciamos la operación bajo la marca Krystal Beach; asimismo en mayo de 2014, empezamos a operar el hotel de Cancún bajo la marca Krystal Grand (anteriormente conocido como Hyatt Regency Cancún), como parte de la estrategia de posicionamiento de la marca Krystal.

En 2014 la Compañía adquirió un edificio de oficinas ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el cual se remodeló para operar como un hotel Krystal Urban. El hotel cuenta con un total de 140 habitaciones y fortaleció el posicionamiento de la marca. Ese mismo año, se acordó la adquisición, por parte de GHSF, del 50% restante del hotel Hilton Puerto Vallarta, al Grupo Chartwell.

En septiembre de 2014 se inició la construcción de 50 habitaciones adicionales en el hotel Krystal Resort Cancún, de dichas habitaciones 4 entraron en operación durante el último trimestre del 2014, 45 entraron en operación durante el segundo semestre de 2015 y la habitación restante entró en operación en el 2016.

En diciembre de 2014, GHSF adquirió, a través de su subsidiaria Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V., un hotel de 212 habitaciones para ser operado por la Sociedad bajo la marca Krystal Urban, denominado "Krystal Urban Cancún Centro" ubicado en, Cancún, Quintana Roo.

En 2015, GHSF adquirió a través de su subsidiaria poseída al 100% Inmobiliaria MB Santa Fe S. A. de C. V. un hotel en operación con 215 habitaciones en el Estado de México, el cual es operado bajo la marca Krystal con el nombre de "Krystal Satélite María Bárbara".

En 2016, la Compañía anunció la adquisición de los inmuebles consistentes en 54 unidades privativas de uso hotelero y un terreno sin construcciones de 1,043 metros cuadrados que albergan 162 suites hoteleras en aproximadamente 15,100 metros cuadrados de área utilizable, que se agregarán al hotel Hilton® Puerto Vallarta. En abril de 2018, anunciamos la apertura de la expansión del Hilton Puerto Vallarta llamada "The

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hacienda". La expansión cuenta con 192 suites y es exclusiva para adultos. La inversión estuvo en línea con nuestro presupuesto de Ps. 520 millones.

En 2022 anunciamos la adquisición en asociación al 50% con un grupo de inversionistas mexicanos, del Mahekal Beach Resort, un hotel con 195 habitaciones, que incluye además 4 restaurantes y bares. El hotel está ubicado en Playa del Carmen, uno de los destinos más importantes en México y reconocido internacionalmente por su conectividad a los mercados norteamericanos, sudamericanos y europeos. El valor de la transacción fue de US\$ 56 millones, de lo cual el 50% fue financiado con deuda.

El hotel Krystal Grand San Miguel de Allende fue inaugurado el 1 de agosto de 2023. En la actualidad, dispone de 22 casas, cada una con entre 2 y 4 habitaciones.

Hoteles en Coinversión o Administración

En febrero 2010 se firmaron contratos de operación con una duración de 10 años para los hoteles Krystal Resort Cancun, Krystal Resort Ixtapa y Krystal Resort Puerto Vallarta. Estos contratos se renovaron en febrero 2020 y tienen una duración de 10 años hasta febrero del 2030.

En 2013 se firmó un contrato de operación del hotel Hilton Garden Inn ubicado dentro del Aeropuerto Internacional de Monterrey. En agosto del 2015 el hotel que cuenta con 134 habitaciones inició operaciones. El desarrollo de este hotel es el resultado de una asociación de GHSF con una afiliada de Grupo Aeroportuario Centro Norte (OMA), concesionaria del Aeropuerto Internacional de Monterrey, en la cual tenemos una participación del 15%.

En 2013 se firmó un contrato de operación de un hotel en desarrollo ubicado en Paraíso, Tabasco. En octubre del 2015 el hotel que cuenta con 117 habitaciones inició operaciones bajo la marca Hampton Inn & Suites.

En diciembre de 2015 la Compañía firmó una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados mexicanos con el objetivo de desarrollar un complejo inmobiliario de usos mixtos que incluirá un hotel 5 estrellas, 86 unidades de Condo-Hotel así como un centro gastronómico. Ubicado sobre Avenida Insurgentes Sur en la Ciudad de México, la inversión fue de Ps. 1,115 millones entre capital y deuda, de los que aproximadamente Ps. 690 millones corresponden a la parte hotelera. La Compañía aportará el 50% de la inversión y consolidará la operación del hotel. El hotel contará con aproximadamente 250 habitaciones, será comercializado bajo la marca Krystal Grand y operado por Grupo Hotelero Santa Fe.

En diciembre del 2015, la Compañía firmó el contrato de operación de un hotel propiedad de un tercero que se localiza en la avenida Rojo Gómez, a unos minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. El hotel que anteriormente era operado bajo el nombre de Double Tree Inn by Hilton, marca multinacional, fue cambiado para operar con la marca Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México. El hotel cuenta con 96 habitaciones.

En diciembre del 2015, la Compañía anunció la firma de una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados mexicano con el objetivo de desarrollar un complejo inmobiliario de usos mixtos, que serán comercializados por separado, e incluirá un hotel 5 estrellas con salones de eventos, restaurantes, bar y servicios complementarios, así como un área comercial, un área residencial y estacionamiento. El proyecto estará ubicado sobre Avenida Insurgentes Sur, en la Ciudad de México y la inversión total estimada de Ps. 1,115 millones de los que aproximadamente Ps. 690 millones corresponden a la parte hotelera. La Compañía aportará el 50% de la inversión y consolidará la operación del hotel. Más adelante en febrero de 2019 se anunció para este hotel la firma del segundo contrato de franquicia con Hyatt para el Hyatt Regency Insurgentes Mexico City cuya apertura se espera para la primera mitad del 2023.

En mayo del 2016, la Compañía firmó el contrato de operación de un hotel cinco estrellas de 207 habitaciones ubicado en la ciudad de Monterrey. El hotel, que es propiedad de un tercero, se localiza en Corregidora No. 519 Oriente, en la zona centro de la ciudad (Monterrey histórico) frente a la Plaza Hidalgo a un costado del antiguo ayuntamiento. A partir del primero de julio de 2016, el hotel fue operado por la Compañía comercializado como Krystal® Monterrey.

En mayo del 2016 la Compañía anunció una coinversión con un grupo de inversionistas privados mexicanos para llevar a cabo la conversión de un edificio de oficinas, en suites de lujo para estancias prolongadas que incluirán servicios complementarios y estacionamiento. El inmueble está ubicado sobre Avenida Insurgentes Sur, en la Ciudad de México y la inversión total estimada será de Ps. 493 millones. La Compañía aportó el 50% de la inversión. Éste es el primer proyecto de estancias prolongadas de la Compañía, que consta de un edificio que con 150 suites, comercializadas bajo la marca Krystal Grand Suites Insurgentes y operadas por Grupo Hotelero Santa Fe.

En noviembre 2016 anunciamos la ampliación en el hotel Krystal Puerto Vallarta, hotel propiedad de terceros y operado por la Compañía, consistente en 216 habitaciones hoteleros, conjuntamente con servicios complementarios bajo los estándares de la marca Krystal Hotels and Resorts, con lo que el hotel Krystal Puerto Vallarta creció de 258 a 530 habitaciones.

En febrero del 2017, la compañía anunció la adquisición y expansión de dos hoteles categoría gran turismo con una asociación al 50% bajo la marca Krystal Grand con un total de 933 habitaciones bajo el modelo all-inclusive. Los hoteles están ubicados en Los Cabos y Nuevo Vallarta, dos de los destinos de playa más importantes en México y reconocidos internacionalmente como principales destinos turísticos con conectividad importante al mercado norteamericano y Europeo. Posteriormente en junio de 2018 anunciamos a la firma de una alianza estratégica con AMResorts que dimos por terminada en agosto 2020.

En junio del 2017 anunciamos la firma de un Contrato de Operación del Ibis Irapuato, un hotel tres estrellas/de negocios de 140 habitaciones ubicado en Irapuato, Guanajuato. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en el 4to Cinturón Vial, cerca del centro de convenciones así como la zona industrial y a sólo 5 minutos del Centro Histórico de la ciudad. El hotel está dentro de un desarrollo de uso mixto junto a comercios y servicios. Dicho hotel es operado por la HOTEL bajo la franquicia de Accor, un grupo hotelero francés multinacional.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En febrero del 2018 anunciamos la firma de un Contrato de Operación del hotel 4 estrellas Hyatt Place de Aguascalientes de 144 habitaciones ubicado en Aguascalientes, Aguascalientes. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en la avenida Josemaría Escrivá de Balaguer muy cerca de la planta de Nissan II y la salida a Guadalajara.

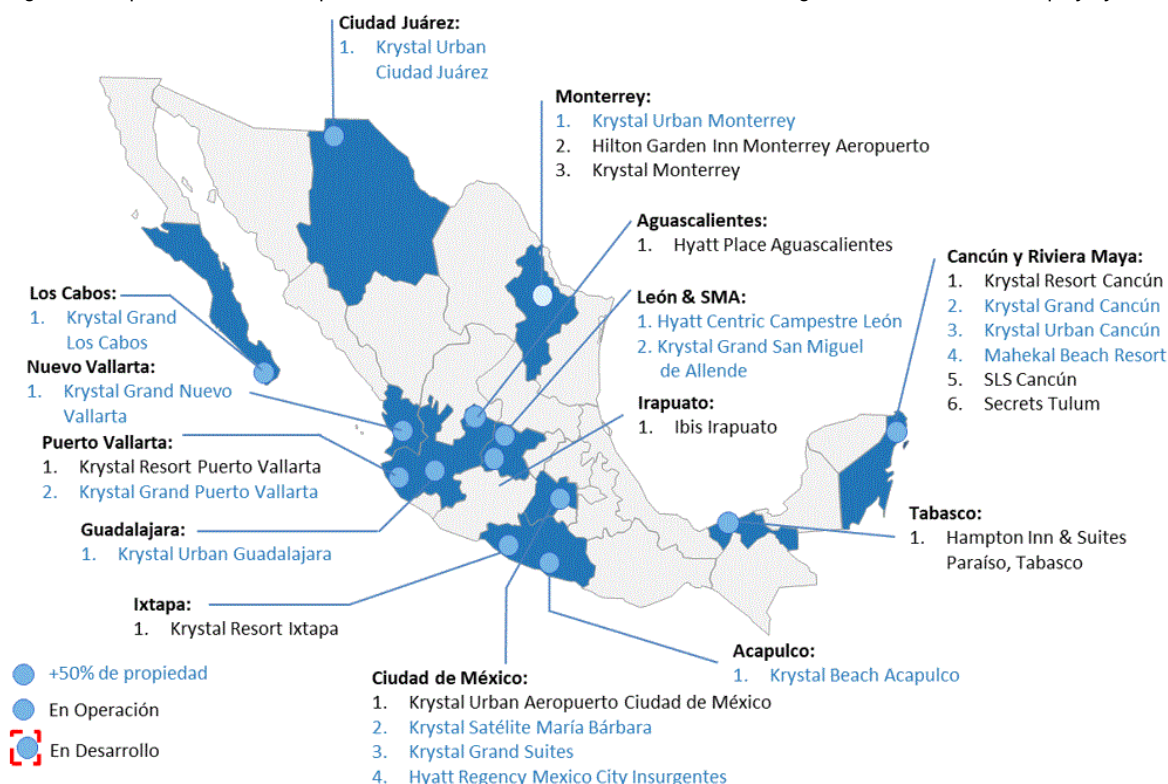
En agosto 2018 anunciamos la firma del contrato de adquisición del hotel Clevia Grand Leon con una asociación al 50%. Este hotel de 5 estrellas que está ubicado en León, Guanajuato y cuenta con 140 habitaciones. La inversión fue de Ps. 383 millones. Del total de la inversión, Ps. 127 millones son deuda y HOTEL contribuyó Ps. 128 millones los cuales representan 50% del capital y consolidará la operación del hotel en sus estados financieros. El otro 50% del capital quedó en manos de un grupo de inversionistas privados mexicanos que anteriormente eran dueños del hotel. En enero de 2019 anunciamos la firma del contrato de franquicia con Hyatt para el Hyatt Centric León Campestre. Este fue el primer contrato de franquicia HOTEL firma con Hyatt y es el primer Hyatt Centric en el país.

En Febrero 2021 anunciamos la firma de un Contrato de Operación del hotel lifestyle de gran lujo SLS Cancún ubicado en la zona exclusiva de Puerto Cancun, que cuenta con 45 suites de lujo, 130 unidades residenciales, Restaurante Leynia, Ciel Spa y un Gimnasio de última generación. SLS, Leynia y Ciel Spa son marcas de sbe, una compañía global líder de hospitalidad lifestyle que es parte de Accor. El hotel fue diseñado por el galardonado arquitecto y diseñador Piero Lissoni y fue desarrollado por Related Group, Inmobilia y U-Cali. El hotel está ubicado en un complejo residencial que cuenta con 250 metros de playa, un club de playa, un club de veleros, un campo de golf de 18 hoyos diseñado por Tom Weiskopf, y un centro comercial con más de 100 tiendas & boutiques de alta gama, así como de 16 salas de cine.

En Octubre 2023 anunciamos la apertura del hotel Secrets Tulum Resort & Spa en el cual la compañía tiene un 25% del capital social. El restante 75% del capital social es de un grupo de inversionistas privados. El hotel cuenta con 326 habitaciones y un Beach Club en Tulum, Quintana Roo dentro del segmento de hospedaje de lujo todo incluido bajo la modalidad solo adultos y es operado por la Compañía.

Nuestros hoteles atienden a los mercados de 4 y 5 estrellas, y Gran Turismo en México con los modelos de plan europeo y todo incluido (*all inclusive*), así como un plan híbrido que combina los dos anteriores. A 31 de diciembre de 2023, las habitaciones de nuestros hoteles 4 y 5 estrellas, y Gran Turismo, representan el 28%, 27% y 42% del total de nuestras habitaciones, respectivamente.

El siguiente mapa muestra nuestra presencia en México, con hoteles ubicados estratégicamente en destinos de playa y zonas urbanas:



Nuestro Negocio

Mediante el uso eficiente de nuestros recursos y el desarrollo de nuestros canales de venta y de distribución, hemos logrado altos niveles de ocupación en comparación con el promedio de la industria hotelera en México. Durante 2023, nuestros niveles de ocupación y ADR fueron de 65.8% y Ps. 1,712 respectivamente. Las métricas operativas para 2023 consideran 5,712 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,258, esto se debe al club vacacional, al SLS Cancún del cual no tenemos información operativa, al Krystal Acapulco que está en remodelación por el huracán Otis, por las aperturas del Secrets Tulum & Spa, Hyatt Regency Mexico City Insurgentes y Krystal Grand San Miguel de Allende y por la venta del Hilton Guadalajara. Las 546 habitaciones que se excluyen se especifican más adelante en esta sección. Bajo nuestra estrategia de venta y mercadotecnia, preferimos realizar ventas a través de canales propios como nuestra página web y nuestra central de reservaciones, así como

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

nuestro Programa de Lealtad Krystal Rewards, disminuyendo de esta forma los costos de intermediación. No obstante, también originamos ventas a través de medios operados por terceros, incluyendo OTAs, TTOOs Nacionales, TTOOs Internacionales, planeadores de convenciones, grupos y congresos, consorcios y cuentas comerciales y corporativas, así como a través de los canales de distribución de nuestras franquicias, como veremos detalladamente más adelante.

Utilizamos tarifas dinámicas que se ajustan convenientemente para aprovechar la oferta y demanda del mercado, a través de estrategias de maximización de ingresos (*revenue management*). Nuestra diversificación en hoteles de playa y hoteles urbanos en distintas categorías (cuatro, cinco estrellas y Gran Turismo) nos ha permitido mantener ADRs que nos han proporcionado altos niveles de rentabilidad a lo largo de los años. El tener hoteles en destinos estratégicos de playa y ciudad, nos ha permitido generar ventas cruzadas con intermediarios que buscan tanto negocio corporativo, de grupos y convenciones, como vacacional. El poder ofrecer distintas categorías de hoteles a los intermediarios en diferentes canales de distribución como OTAs, Consorcios y TTOOs, diferentes categorías de hoteles nos permiten tener una comercialización robusta, atractiva y dinámica.

La siguiente tabla presenta información relacionada con nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos en operación al 31 de diciembre de 2023.

#	Ubicación	Propio / Operado	Segmento	Tipo	Habitaciones	Marca (propia/ franquiciada)	Inicio de Operaciones	Estrellas	Mercado 2023
1	Puerto Vallarta	Operado	Servicio Completo	Playa	530	Krystal Resort (propia)	1964	5*	Nac: 79% EUA: 7% Otros: 14%
2	Acapulco	Propio	Servicio Completo	Playa	400	Krystal Beach (propia)	1969	4*	Nac: 98% EUA: 1% Otros: 1%
3	Cancún	Operado	Servicio Completo	Playa	502	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 52% EUA: 28% Otros: 20%
4	Ixtapa	Operado	Servicio Completo	Playa	255	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 94% EUA: 4% Otros: 2%
5	Cancún	Propio	Servicio Completo	Playa	398	Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 40% EUA: 15% Otros: 45%
6	Puerto Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	451	Krystal Grand (propia)	2012	Gran Turismo	Nac: 66% EUA: 10% Otros: 24%
7	Los Cabos	Propio	Todo Incluido	Playa	454	Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 52% EUA: 27% Otros: 21%
8	Nuevo Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	480	Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 64% EUA: 7% Otros: 29%
9	Playa del Carmen	Propio	Todo Incluido MAP y EP	Playa	195	Mahekal	2013	4*	Nac: 8% EUA: 56% Otros: 32%
10	Tulum	Operado	Servicio Completo	Playa	326	Secrets (operado)	2023	Gran Turismo	Nac: 22% EUA: 52% Otros: 26%
11	Cancun	Operado	Servicio Completo	Playa	45	SLS (Operado)	2021	Lifestyle	Nac: NA EUA: NA Otros: NA
Total Playa					4,036				

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

12	Estado de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	215	Krystal (propia)	1994	5*	Nac: 79% EUA: 10% Otros: 11%
13	Monterrey	Propio	Servicio Selecto	Urbano	150	Krystal Urban (propia)	2018	4*	Nac: 74% EUA: 3% Otros: 23%
14	Ciudad Juárez	Propio	Servicio Completo	Urbano	120	Krystal Urban (propia)	1998	4*	Nac: 50% EUA: 20% Otros: 30%
15	Aeropuerto de Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	134	Hilton Garden Inn (franquiada)	2015	4*	Nac: 26% EUA: 72% Otros: 2%
16	Paraíso, Tabasco	Operado	Servicio Completo	Urbano	117	Hampton Inn & Suites (franquiada)	2015	4*	Nac: 87% EUA: 3% Otros: 10%
17	Cancún	Propio	Servicio Completo	Urbano	246	Krystal Urban (propia)	2015	4*	Nac: 74% EUA: 10% Otros: 16%
18	Ciudad de México	Operado	Servicio Completo	Urbano	96	Krystal Urban (propia)	2015	4*	Nac: 78% EUA: 10% Otros: 12%
19	Guadalajara	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Krystal Urban (propia)	2016	4*	Nac: 77% EUA: 15% Otros: 8%
20	Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	207	Krystal (propia)	2016	5*	Nac: 84% EUA: 12% Otros: 4%
21	Irapuato	Operado	Servicio Limitado	Urbano	140	Ibis (franquiada)	2017	3*	Nac: 93% EUA: 1% Otros: 6%
22	Ciudad de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	150	Krystal Grand (propia)	2017	Gran Turismo	Nac: 64% EUA: 16% Otros: 20%
23	Agua Calientes	Operado	Servicio Selecto	Urbano	144	Hyatt Place (franquiada)	2019	3*	Nac: 85% EUA: 12% Otros: 3%
24	Leon	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Hyatt Centric (franquiada)	2019	4*	Nac: 83% EUA: 10% Otros: 7%
25	Guanajuato	Operado	Servicio Limitado	Urbano	22	Krystal Grand (propia)	2023	4*	Nac: 74% EUA: 25% Otros: 1%
26	Ciudad de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	201	Hyatt Regency (franquiada)	2023	Gran Turismo	Nac: 56% EUA: 26% Otros: 18%
Total Urbanos					2,222				
Total					6,258				

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Nuestro ADR al 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. 1,712 y de Ps. 1,583 en 2022. Nuestro RevPAR promedio fue de Ps. 1,1126 en 2023 y de Ps. 1,021 en 2022. En 2023 y 2022, tuvimos ingresos totales por Ps. 2,959 millones y 2,652 millones, respectivamente, y UAFIDA de Ps. 840 millones y 749 millones, respectivamente.

En la siguiente tabla se muestran nuestras métricas operativas desglosadas por segmentos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, para hoteles operados tanto urbanos como de playa:

Clasificación de Hoteles	Cuarto Trimestre				Acumulado Enero a Diciembre			
	2023	2022	Var.	% Var.	2023	2022	Var.	% Var.
Total Hoteles en Operación	25	24	1	4.2	26	23	3	13.0
Número de Habitaciones	5,626	5,851	(225)	(3.8)	5,712	5,851	(139)	(2.4)
Ocupación	66.0%	66.8%	(0.8 pt)	(0.8 pt)	65.8%	64.5%	1.3 pt	1.3 pt
ADR	1,765	1,645	120	7.3	1,712	1,583	129	8.1
RevPAR	1,165	1,098	67	6.1	1,126	1,021	105	10.2
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)⁽¹⁾	15	14	1	7.1	16	14	2	14.3
Número de Habitaciones	3,446	3,936	(490)	(12.4)	3,730	3,936	(206)	(5.2)
Ocupación	65.3%	65.6%	(0.3 pt)	(0.3 pt)	64.3%	62.7%	1.6 pt	1.6 pt
ADR	1,677	1,607	70	4.3	1,661	1,518	143	9.4
RevPAR	1,095	1,055	40	3.8	1,069	951	118	12.4
2 Hoteles en Administración⁽²⁾	10	10	-	0.0	10	9	1	11.1
Número de Habitaciones	2,180	1,915	265	13.8	1,982	1,915	67	3.5
Ocupación	67.1%	69.0%	(1.9 pt)	(1.9 pt)	68.4%	68.1%	0.3 pt	0.3 pt
ADR	1,900	1,718	182	10.6	1,802	1,702	100	5.9
RevPAR	1,275	1,185	90	7.6	1,232	1,158	74	6.4

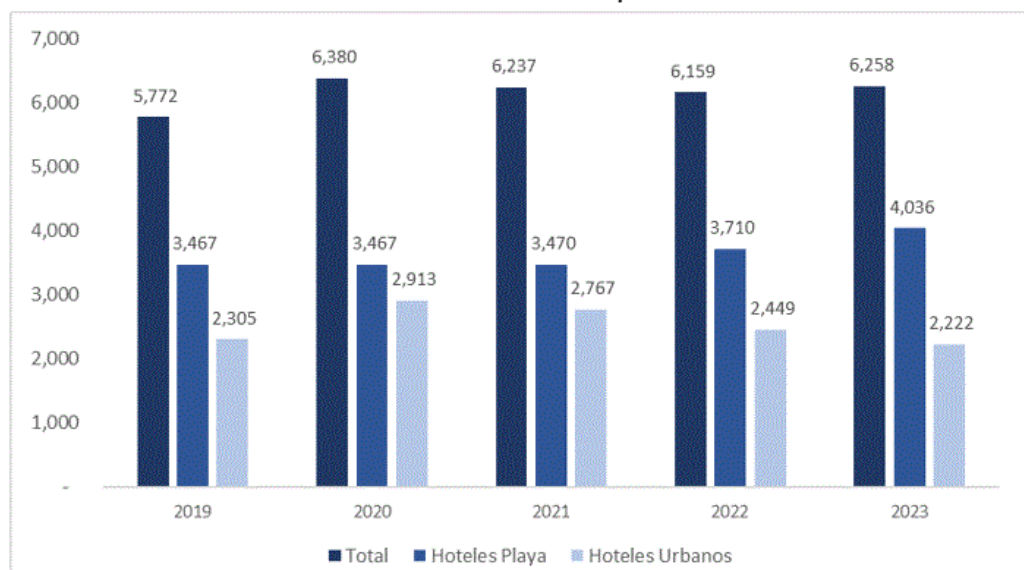
Nota: El número de habitaciones varía respecto al del portafolio derivado de remodelaciones, adquisiciones o aperturas recientes durante cada periodo.

(1) El cambio en número de hoteles y de habitaciones es debido a la entrada del Hyatt Regency Mexico City Insurgentes y el Krystal Grand San Miguel de Allende.

(2) El cambio en número de habitaciones es debido a que dejaremos de reportar datos operativos del SLS Cancún y la entrada del Secrets Tulum Resort & Spa.

En la siguiente gráfica se muestra el crecimiento en número de habitaciones operadas al 31 de diciembre de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019.

Número de Habitaciones Operadas



Nota: Esta gráfica muestra el total de habitaciones de nuestro portafolio. Este número de habitaciones es diferente al total de habitaciones que fueron consideradas para determinar nuestras métricas operativas, ya que estas últimas se determinan en función a al periodo que estuvieron disponibles.

Las métricas operativas para el año completo 2023 consideran 5,712 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,258. La integración de las 546 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- 263 habitaciones de Club Vacacional.
- 45 habitaciones pertenecientes al hotel SLS Cancún de las cuales no se cuenta con información comercial.
- 66 habitaciones pertenecientes al hotel Krystal Acapulco en renovación.
- 259 habitaciones pertenecientes al hotel Secrets Tulum Resort & Spa que no estaban disponibles.
- 15 habitaciones pertenecientes al hotel Krystal Grand San Miguel de Allende que no estaban disponibles.
- 64 habitaciones pertenecientes al hotel Hyatt Regency Mexico City Insurgentes que no estaban disponibles.
- 166 habitaciones menos pertenecientes al hotel Hilton Guadalajara, el cual fue vendido en mayo.

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En la siguiente tabla se integra el total de habitaciones en operación:

Habitaciones 2023	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,730	1,982	5,712
Club Vacacional	53	210	263
Información no disponible	-	45	45
En Remodelación	66	-	66
No Disponibles	(87)	259	172
Total Habitaciones	3,762	2,496	6,258

Resumen Situación Financiera

Las siguientes tablas contienen información financiera consolidada y operativa histórica seleccionada de la Emisora por los períodos indicados en las mismas que se derivan de los Estados Financieros Consolidados. Dichas tablas deben leerse en conjunto con la sección titulada "Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera", así como con los Estados Financieros Consolidados y las notas a los mismos incluidos en este Reporte Anual. Los Estados Financieros Consolidados al y por los años terminados en las fechas que se indican, han sido preparados de conformidad con las NIIFs.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Estados Consolidados de Utilidad Integral		
	(Miles de Pesos)		
	Por los años terminados al 31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
Ingresos de Operación:			
Habitaciones	1,455,751	1,302,470	871,627
Alimentos y bebidas	1,215,912	1,017,326	666,055
Servicios complementarios de hotelería	287,544	332,523	222,871
Otros	72,610	26,673	0
Total de ingresos de operación:	3,031,817	2,678,992	1,537,682
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones	388,676	344,791	245,558
Alimentos y bebidas	653,400	567,881	382,495
Otros	69,848	64,124	37,359
Total de costos departamentales y gastos:	1,111,924	976,796	665,412
Utilidad departamental	1,919,893	1,702,196	872,270
Gastos indirectos:			
Administración	466,124	407,582	314,701
Publicidad y rentas	195,961	187,442	139,229
Mantenimiento y costos energéticos	354,891	393,880	244,281
Total de gastos indirectos	1,016,976	988,904	698,211
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación	902,917	713,292	174,059
Gastos inmobiliarios y depreciación:			
Impuesto predial	18,476	15,275	14,260
Seguros	22,728	20,642	20,325
Depreciación y amortización	307,315	281,203	265,058
Gastos pre operativos	17,144	8,503	18,022
Gastos de expansión	11,897	9,599	7,597
Estimación para pérdida crediticia esperada	0	475	1,845
Otros gastos	145,109	23,006	143
Total gastos inmobiliarios y depreciación	522,669	358,703	327,250
Utilidad de operación	380,248	354,589	-153,191
Ingreso (costo) financiero:			
(Gasto) por intereses, neto	(249,770)	(109,409)	(84,815)
Utilidad en cambios, neto	279,591	106,803	(88,056)
Otros costos financieros	(9,566)	(9,849)	(6,551)
(Costo) financiero, neto	20,255	(12,455)	(179,422)
Utilidad por venta de subsidiarias	310,331	0	0
Participación en el resultado de operaciones de inversiones permanentes	5,970	3,615	726
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad y participación no controladora	716,804	345,749	(109,016)
Impuestos a la utilidad	123,909	147,445	(75,605)
Utilidad (pérdida), neta	592,895	198,304	(33,411)
Propietarios de la compañía	521,779	162,385	(143)
Participación no controladora	71,116	35,919	(33,268)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Estados Consolidados de Situación Financiera		
	(Miles de Pesos)		
	Por los años terminados al 31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
ACTIVOS			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	201,743	444,223	564,723
Cuentas por cobrar, neto	198,508	188,746	118,334
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	28,512	15,462	11,927
Otras cuentas por cobrar	1,740	27,821	2,896
Impuestos por recuperar	458,356	530,169	422,428
Inventarios	32,697	31,825	23,027
Pagos anticipados	47,447	31,850	40,512
Costo por diferir Club Vacacional	16,758	16,500	11,082
Inventarios de departamentos	713,588		
Activos mantenidos para la venta		818,026	0
Total del activo circulante	1,699,349	2,104,622	1,194,929
Activo no circulante			
Efectivo restringido	137,702	155,761	91,296
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	8,619,472	9,281,871	8,636,675
Otros activos	237,602	386,393	193,853
Inversiones en asociadas	313,689	37,225	38,622
Impuestos a la utilidad diferidos	281,980	207,148	278,108
Crédito mercantil	345,617	345,617	345,617
Costo por diferir Club Vacacional	142,202	125,694	66,327
Total del activo no circulante	10,078,264	10,539,709	9,650,498
Total activo	11,777,613	12,644,331	10,845,427
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante			
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	356,188	405,295	245,110
Proveedores	234,175	200,804	148,363
Pasivos acumulados	39,183	40,880	38,063
Impuestos por pagar	281,149	263,823	214,095
Provisiones	56,372	105,854	76,223
Cuentas por pagar a partes relacionadas	557	530	15,687
Depósitos en garantía a corto plazo	212,449	193,514	0
Anticipos de clientes	143,983	76,833	82,164
Ingresos diferidos Club Vacacional	47,410	40,786	19,817
Pasivos mantenidos para la venta	-	100,997	0
Total pasivo circulante	1,371,466	1,429,316	839,522
Pasivo no circulante			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,473,829	3,330,627	2,976,213
Beneficios a los empleados	22,726	16,815	18,601
Impuestos a la utilidad diferidos	850,370	819,307	882,752
Depositos en garantía	0	0	46,421
Ingresos diferidos Club Vacacional	196,311	190,694	118,748
Otros pasivos	41,313	165	1,127
Total del pasivo no circulante	3,584,549	4,357,608	4,043,862
Total del pasivo	4,956,015	5,786,924	4,883,384
Capital contable			
Capital social	3,641,699	4,354,707	3,954,707
Recompra de acciones	- 32,240	- 44,209	- 41,575
Reserva legal	190,493	190,493	190,493
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	80,000
Utilidades retenidas	1,329,378	807,598	645,213
Capital contable - Atribuible a accionistas de la Compañía	5,209,330	5,388,589	4,828,838

Accionistas Principales

Grupo Chartwell

Grupo Chartwell inició operaciones en 1996 como un grupo encabezado por Carlos Gerardo Ancira Elizondo con la intención de desarrollar hoteles en México. En 1996 se llevó a cabo una asociación con las familias Fisher y Getty que resultó en el regreso de la franquicia Hilton a México después de más de 25 años de ausencia, mediante la apertura del hotel Hilton Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México resultado de la adaptación de espacios de oficina en la Terminal 1 del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. En 1998 Grupo Chartwell adquirió un portafolio de hoteles operados bajo la marca Krystal en Cancún, Ixtapa, Puerto Vallarta y la Ciudad de México. Ese mismo año, adquirió el hotel Continental Plaza en Guadalajara, que fue relanzado como el Hilton Guadalajara. En 1999 a través de una asociación con Goldman Sachs, Grupo Chartwell adquirió la cadena de hoteles Quinta Real. En el año 2000, Grupo Chartwell fue contratado por Strategic Hotels and Resorts para ser su representante y negociar la adquisición del hotel Four Seasons Punta Mita. Durante el año 2001, Grupo Chartwell se asoció con NH Hoteles para desarrollar la marca NH Hoteles en México y en otros países de Latinoamérica. Durante el período de 1996 a 2006, Grupo Chartwell se asoció con diversos inversionistas importantes para adquirir varias propiedades de distintas cadenas de hoteles alrededor de México, incluyendo las cadenas Krystal, Quinta Real y NH Hoteles, y construyó, desarrolló, operó y administró aproximadamente 5,000 habitaciones. Adicionalmente, Grupo Chartwell ha realizado asociaciones con Kimco Realty Corporation para el desarrollo de centros comerciales, y con The Related Group of Florida y ABILIA Inteligencia Inmobiliaria (antes BCBA Impulse Ingeniería Inmobiliaria), para el desarrollo de condominios residenciales en México. A la fecha del presente Reporte Anual, Grupo Chartwell ha construido, desarrollado y operado como socio, desarrollador u operador más de 11,000 habitaciones.

Nuestro Equipo Directivo

La mayoría de los miembros de nuestro equipo directivo se integraron a GHSF desde sus inicios en 2010, y trabajaron juntos en Grupo Chartwell desde su constitución en 1996. Actualmente nuestro equipo directivo es liderado por Francisco Alejandro Zinser Cieslik y Francisco Medina Elizalde. Francisco Alejandro Zinser Cieslik, nuestro Vicepresidente Ejecutivo, quien cuenta con más de 36 años de experiencia en el sector hotelero con empresas como Grupo Posadas, Grupo Chartwell (como Director General de 1997 a 2005) y NH Hoteles (como Director General de Operaciones y posteriormente como Director General de Estrategia y Desarrollo a cargo del área comercial y de mercadotecnia). Durante su estancia en España con NH Hoteles, el Sr. Zinser participó activamente en el crecimiento del portafolio de NH Hoteles de 250 a 400 hoteles, así como en la integración del grupo chino HNA, como accionista de NH Hoteles. Francisco Medina Elizalde, nuestro Director General, cuenta con más de 36 años de experiencia en el sector hotelero, habiendo colaborado con entidades como NH Hoteles como Director General para México y Mercosur, Director de Operaciones para Grupo Chartwell de 1997 a 2005, Hyatt, Sheraton, Grupo Posadas y Grupo Situr y participado en el desarrollo y operación de 75 hoteles con más de 7,000 habitaciones en menos de 8 años en México, el Caribe y distintos países Latinoamericanos. Ambos estuvieron a cargo de la introducción de NH Hoteles en México, así como traer de regreso la marca Hilton a México, la adquisición de los hoteles Krystal y el relanzamiento y reposicionamiento de la marca Krystal. Cada uno de los miembros de nuestro equipo directivo cuenta con una experiencia promedio de 34 años en el sector y han trabajado juntos por más de 29 años.

Nuestros Mercados y Oportunidades de Crecimiento

Derivado de la cercanía con Estados Unidos y Canadá, y la atractiva combinación de playas, historia y comodidades, el turismo en México es una de las principales industrias en el país; según datos del INEGI, en el 2022 ésta representó el 8.5% del PIB nacional. Adicionalmente la OMT posiciona a México dentro de los primeros siete países a nivel mundial con respecto a llegadas de turistas internacionales atrayendo a más de 40 millones de turistas internacionales en 2023. La industria hotelera en México ha tenido una presencia de marcas internacionales por varias décadas, en parte por las atractivas condiciones de la industria y la importancia que tiene el sector turístico en el país.

Durante 2022 el turismo aun estuvo afectado por el Coronavirus con Síndrome Respiratorio Agudo Severo (SARS-CoV-2 también conocido como COVID-19) que se describe en la sección “documentos de carácter público”; previo al COVID-19, el turismo había experimentado un crecimiento significativo por varios años. El número de llegadas de turistas internacionales a México en 2022 aumentó en 20%^[1]. Previamente había aumentado a una tasa base anual compuesta de 7%² de 2010 a 2019. En términos de ingreso por turismo, México generó EUA \$26.4¹ mil millones en 2022.

Por otra parte, la actividad industrial y comercial en el país ha generado una demanda hotelera estable que en nuestra opinión aún no está completamente atendida y demuestra bajos niveles de penetración comparada con mercados más desarrollados. Estados Unidos tiene 1.6 habitaciones de hotel por cada 100 habitantes, mientras México tiene únicamente 0.6^[2]. La industria hotelera urbana en México continúa siendo un mercado en crecimiento y la oferta se encuentra altamente fragmentada. De acuerdo con Armando de la Cruz, Presidente de la Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles, 80% de los hoteles en México son independientes, por lo que no están afiliados a una marca nacional o global. Debido al potencial para convertir dichos hoteles en hoteles administrados profesionalmente, consideramos que lo anterior representa una oportunidad adicional de crecimiento para GHSF. Además, la industria turística en México había experimentado un crecimiento desde los mínimos cíclicos con la ocupación habiéndose recuperado para alcanzar los niveles máximos previos, situándose en promedio a 60.9% a nivel nacional previo al COVID-19. Durante 2023 la ocupación fue de 59.6%. En la medida que las perspectivas económicas de México se recuperen, se espera que aumenten los niveles de demanda.

¹ Instituto Nacional de Estadística y Geografía

² Secretaría de Turismo

³ Organización Mundial de Turismo

Nuestras Fortalezas

Modelo de operación. Contamos con un modelo de negocio que nos permite aprovechar diferentes oportunidades en distintos segmentos de mercado. Si bien nuestra prioridad es el fortalecimiento de la marca Krystal, también podemos operar bajo distintas marcas para atender las necesidades específicas de cada mercado, y al mismo tiempo generar mayor rendimiento a nuestros accionistas e inversionistas.

Nuestra experiencia en la operación de hoteles bajo diferentes marcas y segmentos de mercado nos permite identificar oportunidades que puedan dar un valor agregado en función del cliente objetivo y la ubicación de nuestros hoteles. Este modelo de negocio nos permite maximizar la rentabilidad de los hoteles al adaptar el producto adecuado que demanda cada mercado en cuanto al perfil de cliente, precio, estándares de calidad y marca.

Creemos que el ser propietarios la marca Krystal nos da flexibilidad y nos hace atractivos para propietarios de hoteles que buscan delegar la operación de sus hoteles a terceros con la intención de mejorar la rentabilidad o bien mantener una marca específica. El historial y reconocimiento de GHSF como operador de hoteles bajo las principales marcas locales e internacionales y en distintos segmentos nos da la ventaja competitiva de poder negociar nuevos contratos de franquicia con marcas internacionales de clase mundial, además de consolidar nuestra relación con los franquiciantes con los que actualmente operamos.

En el sector en el que operamos, participan diversos competidores tales como Accor, GRT, Grupo Posadas, Hilton, Hyatt, InterContinental Hotels Group, Marriott, Meliá, NH Hotels y Starwood. Consideramos que, entre los participantes antes mencionados, GHSF se distingue por tener las siguientes características:

- Operación en varias categorías (4 y 5 estrellas y Gran Turismo);
- operación en varios segmentos de negocio (plan europeo, todo incluido, plan híbrido, club vacacional y corporativo);
- la multifuncionalidad de nuestro personal;
- prestación de servicios tanto al mercado urbano como al mercado vacacional en playas;
- plataforma de hoteles propios, operados y una marca propia; y
- flexibilidad de incorporar nuevas marcas a la plataforma de hoteles.

Marca reconocida a nivel nacional e internacional. Aunque nuestro modelo nos brinda la flexibilidad de operar bajo diferentes marcas en diferentes destinos, categorías y modelos, tenemos un claro enfoque en el desarrollo de nuestra marca Krystal, esto es una fortaleza ante algunos competidores que no cuentan con una marca propia. La marca cuenta con un historial de más de 35 años en México y con la renovación constante de los hoteles se ha ido refrescando la imagen hacia un cliente más joven y moderno. A través de las submarcas Krystal Grand, Krystal Hotels & Resorts, Krystal Urban y Krystal Beach, buscamos ampliar la gama de productos ofrecidos bajo la marca Krystal, principalmente en destinos urbanos y en los sectores de 4 y 5 estrellas. Con esto buscamos aprovechar el reconocimiento y posicionamiento de esta en el mercado doméstico e internacional y beneficiarnos de la contra ciclicidad de los destinos. En 2023 70% de nuestra clientela fue nacional comparado con 72% en 2022, mercado en el cual la marca Krystal cuenta con alta penetración.

Nuestra marca Krystal Grand, ofrece un producto en el segmento de Gran Turismo con presencia en CDMX, Los Cabos, Puerto Vallarta, Nuevo Vallarta, Cancún y San Miguel de Allende. Krystal Hotels & Resorts ofrece hoteles cinco estrellas en Cancún, Ixtapa, Puerto Vallarta, Monterrey y Ciudad de México, con instalaciones y amenidades diseñadas principalmente para familias, cuenta comercial, grupos y convenciones. Krystal Beach en Acapulco con categoría cuatro estrellas, ofrece también áreas de esparcimiento diseñadas especialmente para familias. Nuestra marca Krystal Urban está enfocada al viajero de negocios en la categoría cuatro estrellas en las principales ciudades del país con un producto fresco y joven diseñado acorde a las necesidades de los viajeros de negocios de hoy con presencia en Monterrey, Ciudad Juárez, Cancún, Guadalajara y Ciudad de México.

Al ser una marca propia, la marca Krystal nos permite una estructura de mayor eficiencia al no tener que pagar honorarios de franquicia a terceros y una aplicación más flexible y eficiente en los planes de conversión, remodelación y actualización de producto en beneficio de la rentabilidad de hoteles. El uso de una marca propia nos permite mejorar la rentabilidad y al mismo tiempo realizar ventas cruzadas entre los diferentes hoteles. Asimismo tomamos ventaja de las relaciones comerciales y canales de distribución nacionales e internacionales establecidos de la marca. En una encuesta independiente, más del 80% de nuestros clientes dijo estar satisfecho con respecto a los hoteles operados bajo nuestra marca Krystal y que regresaría en el futuro.

Fuerte posicionamiento de marcas para diversos mercados y plazas. Nuestra marca Krystal, se encuentra sólidamente posicionada entre los clientes de México, Estados Unidos y Canadá como una cadena que tiene fuerte presencia tanto en Ciudades como en Resorts, atendiendo así a todos los segmentos más relevantes de nuestra industria, siendo una opción de “one stop shop” para nuestros clientes ya que pueden no solo resolver las necesidades de los viajes de negocios de sus ejecutivos sino que también pueden organizar las convenciones y eventos con clientes en nuestros hoteles de playa; siempre con altos estándares de calidad tanto en el producto, como en el servicio y con precios competitivos.

Algunas de las marcas de terceros que operamos o bajo las cuales operan nuestros hoteles cuentan con el beneficio para sus clientes de pertenecer a uno de los programas de lealtad más importantes del mundo. Derivado de la capacidad de gestión mostrada durante tantos años por el equipo de GHSF, marcas internacionales de gran prestigio como Hyatt, Hilton, SLS, Marriott e Accor nos han brindado su confianza al aprobarnos como operadores preferentes de sus franquicias. A la fecha del reporte, somos de los únicos grupos hoteleros aprobados como operadores para la mayoría

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de las marcas internacionales incluyendo Hyatt, Hilton, Marriott, SLS y Accor. Tenemos contemplado en nuestra estrategia de crecimiento utilizar estas marcas internacionales donde el perfil de cliente, mercado y rendimiento del negocio lo justifique.

Portafolio balanceado y diversificado de hoteles de alta calidad. Contamos con un portafolio de hoteles diversificados entre hoteles de playa y hoteles urbanos así como en distintas categorías de producto y segmentos como son hoteles de cinco y cuatro estrellas y Gran Turismo, ofreciendo así productos y servicios a clientes de diferentes niveles socioeconómicos.

Dentro de nuestra estrategia, tenemos y buscamos ubicaciones irremplazables con características únicas dentro de los principales mercados turísticos y urbanos de México. Esto nos permite contar con ventajas competitivas que hacen más rentables y exitosos nuestros hoteles al corto, mediano y largo plazo, sin depender de generadores de negocio momentáneos, pasajeros, o futuros, sino de diversos segmentos y sólidos canales de distribución. Consideramos que todos nuestros hoteles están situados en lugares estratégicos dentro de los destinos urbanos o de playa en los mercados en que se encuentran. Nuestros hoteles urbanos tienen ubicaciones privilegiadas respecto a aeropuertos, oficinas corporativas, zonas industriales, centros de negocios y convenciones, Expos y demás atracciones de la ciudad donde se encuentran. Del mismo modo, nuestros hoteles frente a la playa están ubicados en las que consideramos son algunas de las mejores playas de sus respectivos destinos y son difícilmente replicables por los nuevos participantes hoteleros en las respectivas plazas. Debido a su ubicación estratégica, nuestros hoteles están posicionados de forma tal que aprovechan el crecimiento económico de sus respectivas ciudades.

Además, la diversificación de nuestras propiedades entre hoteles de playa y hoteles urbanos mitiga los efectos de la estacionalidad de la industria y situaciones adversas tales como desastres naturales, desaceleración en el turismo internacional y desempeño en plazas específicas. Es importante resaltar que hemos mantenido resultados positivos aún en situaciones adversas ajenas a GHSF, tales como eventos climáticos, inseguridad, entre otros.

Amplia oferta de Productos y Diversidad en Canales de Distribución. A través de la amplia experiencia de nuestro equipo directivo y comercial, quienes tienen un claro enfoque en detectar y satisfacer las necesidades de nuestros clientes, GHSF ha creado diferentes productos y conceptos dentro de nuestros hoteles que han permitido posicionar y mantener las marcas que operamos dentro de la preferencia de los mercados nacionales e internacionales. Krystal ha ido evolucionando de acuerdo a las tendencias del mercado y preferencias del cliente, donde puede elegir entre un plan europeo incluyendo solo habitación, un plan todo incluido (*all inclusive*), o un paquete especial de parejas, familias, bodas y grupos, entre otros. En el caso de nuestros hoteles Hilton, nos especializamos cada vez más en la oferta de amenidades y detalles que consideramos exceden las expectativas del cliente de forma individual y grupal. Nuestro equipo directivo y de ventas tiene un claro enfoque comercial, manteniendo una relación de negocios por más de 29 años con las principales cuentas comerciales, corporativas, organizadores de grupos y convenciones, globalizadores, agencias de viajes físicas y virtuales, además de los principales intermediarios de los canales de distribución y segmentos de mercado dentro de la industria. Contamos con las principales herramientas comerciales y electrónicas de la industria (Web Krystal, Programa de Lealtad Krystal Rewards, gestión de ingresos, base de datos, cargador de tarifas rápidas, entre otras) que nos hacen contar con una gestión ágil, eficiente y de alta capacidad de análisis e implementación de acciones de promoción, ventas, mercadeo y relaciones públicas.

Desarrollamos la página web de Krystal (<http://www.krystal-hotels.com>), la cual es muy exitosa por su diseño atractivo, ágil y amigable, generando niveles importantes de ingresos. Tenemos sólidas relaciones con las OTAs como Pricetravel, Best Day, Despegar.com, Expedia, Orbitz y Travelocity, y trabajamos en conjunto con estas OTAs en el diseño y desarrollo de planes de mercadeo. El canal de distribución de las OTAs ha tenido altas participaciones en nuestros hoteles. Nuestro equipo comercial en la parte del segmento grupal y de convenciones, tiene relevancia especial dentro de la producción de habitaciones noche a nuestros hoteles, por medio de las excelentes relaciones con los organizadores clave en este segmento y es capaz de ofrecer creativos paquetes y beneficios tanto a los clientes como a los intermediarios. Nuestro equipo directivo y departamento de mercadotecnia están constantemente desarrollando nuevos conceptos para nuestros clientes y huéspedes. Por ejemplo, hoteles Krystal, fue en sus inicios de las primeras cadenas en México en ofrecer restaurantes gourmet propios o franquiciados como Bogart's, Hacienda El Mortero, la discoteca Christine, y ahora nuevos conceptos de entretenimiento como la Cantina La Reforma 1. En la parte de gastronomía, constantemente estamos innovando en estilos de cocina fusión internacional. Del mismo modo, en su momento fuimos de los primeros en ofrecer el concepto *Dine Out* (cena afuera) en el formato todo incluido (*all inclusive*), que le permite al cliente gozar de una serie de restaurantes y bares de la localidad, además de nuestros centros de consumo, incluido dentro de su paquete, además de lanzar el modelo híbrido de "All Inclusive" y Plan EP simultáneamente.

Modelo de operación flexible con estructura de costos eficiente. Nuestro enfoque en hoteles diversificados en distintas zonas del país nos permite tener una mayor flexibilidad para adaptar nuestros hoteles y reaccionar a las tendencias y condiciones de mercado y administrar una estructura de costos más eficiente que el de algunos de nuestros competidores. GHSF cuenta con una cultura de creación de valor enfocada en eficiencia operativa y crecimiento rentable. Al 31 de diciembre de 2023, nuestra razón de empleados por habitación disponible fue de 0.54, el cual pensamos compara favorablemente contra los de la industria, mismo que logramos a través de mejorar de forma continua, su capacidad multifuncional mediante un análisis eficiente de tiempos y movimientos de personal y constante capacitación. Estas eficiencias en el manejo de personal se logran sin afectar la experiencia del cliente ya que se llevan a cabo en la estructura operativa que no tiene contacto con el cliente (*back of the house*). Consideramos que este índice es más bajo que el de la gran mayoría de las cadenas hoteleras mexicanas e internacionales que operan en los mismos segmentos, sin sacrificar el nivel y la calidad de nuestro servicio. Continuamente monitoreamos nuestro servicio por medio de sistemas de medición de satisfacción al cliente, además de calificadoras de servicio externas como son Revinate y Tripadvisor. Nuestro sistema de implementación y seguimiento de los estándares de calidad y servicio representan un factor importante también en la satisfacción del cliente, y este sistema nos ha permitido obtener reconocimientos internacionales como el "Four Diamonds Award" de la AAA (American Automobile Association) y el "Certificado de Excelencia" de Tripadvisor. Contamos con una estructura de costos laborales flexible, al 31 de diciembre de 2023 el 33% del total del

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

personal operativo de nuestros hoteles está contratado de manera temporal, lo que nos permite adaptarnos rápidamente a las temporadas altas y bajas de cada región en donde operamos. Por otra parte, nuestra experiencia en la operación bajo distintas marcas nos permite operar dos o más hoteles en la misma localidad que, si bien atienden segmentos distintos, frecuentemente efectúan sinergias que ayuden a disminuir sus costos operativos. Contamos con una plataforma de pagos centralizada que nos permite realizar la mayoría de nuestras compras de insumos directamente de los fabricantes evitando compras a distribuidores, lo que genera una eficiencia adicional en costos. Nuestro departamento de compras ha negociado exitosamente acuerdos corporativos con proveedores de artículos estandarizados que se utilizan en nuestros hoteles generando economías de escala. Incluso con las franquicias globales que operamos, hemos sido capaces de contratar con proveedores propios que cumplen con las especificaciones de la marca en lugar de depender de proveedores de franquicias internacionales que podrían llegar a incrementar nuestros costos. Asimismo, nuestros departamentos de administración y contraloría de nuestros hoteles y corporativo, continuamente implementan distintas políticas, procedimientos de control, supervisión de costos y gastos, que nos permiten ser más eficientes y generar márgenes de rendimiento más altos.

Fuerte cultura de negocios basada en nuestra Misión, Visión y Valores y equipo directivo altamente experimentado enfocado a la operación, desarrollo, e integración de hoteles a nuestra plataforma. Nuestra Misión es Lograr que nuestros huéspedes y clientes vivan experiencias placenteras e inolvidables, a través de colaboradores apasionados por el servicio de calidad, que aunado a una buena gestión, nos permita generar la rentabilidad esperada por nuestros socios, accionistas e inversionistas. Con la Visión de ser reconocidos como una de las mejores empresas hoteleras por su alta rentabilidad, ética profesional y confianza, calidad en sus productos y servicios, contando con colaboradores orgullosos de pertenecer al grupo. Basado en nuestros valores: Honestidad y lealtad; Rentabilidad, Servicio, Compromiso, Eficiencia, Equipo y Disfrutar. Esta Misión, Visión y Valores son el sustento de nuestro pasado y forman la base de nuestro futuro, unidos por valores compartidos y una meta en común. Nuestro equipo directivo cuenta con una larga trayectoria de éxito en la industria hotelera en México. La mayoría de nuestros directivos colaboran desde hace más de 29 años en distintas empresas hoteleras tanto nacionales como internacionales, incluyendo Krystal, y en promedio cuentan con 30 años de experiencia en la industria. La experiencia de nuestro equipo directivo incluye el establecimiento y el desarrollo, en su momento, (a través de una asociación con NH Hoteles y Equity International) de NH Hoteles en México, Latinoamérica y el Caribe con más de 11,000 habitaciones en menos de diez años y el relanzamiento y reposicionamiento de la marca Krystal en México. Contamos con personal dedicado exclusivamente a detectar, desarrollar y potenciar oportunidades de crecimiento propias y de terceros, las cuales han cimentado las relaciones con nuestros principales clientes. Estamos enfocados en desarrollar talentos calificados a través de procesos de capacitación integrados a nuestras operaciones. Nuestro propio equipo directivo recibe una compensación fija y un componente variable que depende del desempeño del portafolio actual o futuro de hoteles que operemos o de las cuales seamos propietarios, por lo que sus intereses están alineados a los de nuestros accionistas minoritarios.

Habilidad para identificar oportunidades de desarrollo y adquisición que generen valor. Tenemos un esquema de crecimiento y desarrollo que nos permite aprovechar las diferentes oportunidades que se presentan, ya sea que consista en adquirir hoteles existentes que consideramos cuentan con un potencial de optimización o desarrollar nuevos hoteles, así como aprovechar oportunidades de conversión de edificios existentes. Conscientes de la ventaja que nos proporciona el poder operar bajo nuestra propia marca Krystal por su gran reconocimiento en el mercado y su flexibilidad para operar en diferentes segmentos y con base en el tipo de activo, el mercado y perfil de cliente, determinamos la marca adecuada, que nos permita maximizar la rentabilidad del negocio. Creemos que esto representa una ventaja competitiva en comparación con ciertos competidores que solamente se enfocan en un tipo de marca. Nuestro equipo directivo, dada su extensa trayectoria en la industria, cuenta con un amplio número de relaciones profesionales para monitorear propiedades en venta antes de que estas lleguen al mercado. El hecho que nuestro equipo directivo esté familiarizado, con y tenga acercamientos con competidores y otros participantes en la industria (incluyendo hoteleros y clientes), nos permite constantemente anticipar ventas de hoteles y tomar ventaja de las oportunidades con antelación a otros compradores. La experiencia de nuestro personal ejecutivo en la identificación, evaluación disciplinada, ágil toma de decisiones y negociación de adquisiciones, conversiones y desarrollos ha sido fundamental en la implementación de nuestra estrategia de crecimiento, además de nuestra reputación como gestor de hoteles con resultados probados y públicos desde nuestra salida a la Bolsa Mexicana de Valores en Septiembre de 2014. Asimismo, nuestros accionistas están en constante contacto con instituciones financieras, desarrolladores e inversionistas que generan distintas oportunidades de crecimiento. Nuestro enfoque estratégico para el crecimiento dentro de ciudades nos permite encontrar un valor adicional al momento de contar con más de una unidad hotelera ya que se generan claras sinergias como es el caso de la Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara y Cancún. Hemos desarrollado capacidades en remodelación y relanzamiento de hoteles, que nos ha permitido mejorar significativamente el desempeño de una propiedad o crear un producto atractivo y rentable en el manejo de hoteles.

Estructura corporativa que nos distingue. Hemos optado por operar como una sociedad anónima bursátil. Al no operar bajo una estructura de administración externa, nuestra administración está libre de conflicto de interés y aseguramos que todo el flujo de efectivo operativo se mantenga en GHSF. Desde nuestra constitución, hemos operado bajo lineamientos estrictos de gobierno corporativo y hemos alineado los intereses de nuestros accionistas al incentivar la toma de decisiones a través de distintos órganos en los que participan representantes de nuestros accionistas. El Consejo de Administración de GHSF siempre se ha caracterizado por la agilidad y practicidad en la toma de decisiones combinadas con un profundo sentido de responsabilidad, lo cual nos ha llevado, entre otras cosas, a contar con una política de endeudamiento responsable y una metodología objetiva para evaluar nuevas estrategias, desarrollos o adquisiciones.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Lealtad hacia la marca Krystal "Krystal Rewards". Es el Programa de Lealtad de los hoteles Krystal, creado con la finalidad de premiar, reconocer e incrementar la fidelidad de nuestros clientes a través de canales de venta directos como nuestra WEB (Krystal-hotels.com) y la central de reservaciones. El programa permite al cliente acumular "Krystales" por cada estancia y por los consumos que realice dentro de los Hoteles Krystal, así mismo nos genera una base de datos, con la cual nos ayuda a conocerlos mejor y anticiparnos a sus necesidades. El programa cuenta con beneficios como regalos de bienvenida en cada estancia, check in express y late check out, wifi sin costo, facilidad de pago mixto, acceso a pisos ejecutivos, garantía de habitación en reservaciones, flexibilidad en cambios y cancelaciones, ascenso de habitaciones sin costo adicional, entre otros. El programa tiene tres niveles de membresías, Clásica, Oro y Platino. Más detalles del programa Krystal Rewards se encuentran disponibles en www.krystalrewards.com.

Nuestra Estrategia de Crecimiento e Inversión

Nuestra estrategia se basa en contar con ubicaciones y hoteles irremplazables en las principales ciudades del país así como en las ciudades que generan demanda para estas. Con lo anterior creamos barreras de entrada y podemos optimizar nuestros precios. Nuestro foco principal es crecer la marca Krystal priorizando mercados urbanos en categoría de hoteles cuatro y cinco estrellas. La marca Krystal nos da flexibilidad para poder aprovechar oportunidades que algunas marcas extranjeras no pueden aprovechar por la rigidez de su modelo de negocio y estándares. Los elementos clave de nuestra estrategia de crecimiento incluyen:

La adquisición de hoteles en operación, la conversión de propiedades o el desarrollo de hoteles nuevos. Buscamos adquirir hoteles que se encuentren en operación, con especial interés en propiedades que se encuentren operadas de manera ineficiente tanto en sus ingresos como en sus estructuras de gasto para lograr transformar sus resultados como lo hemos hecho con las adquisiciones que se han llevado a cabo. Es muy probable que para su reposicionamiento necesiten de requerirse, ser renovados y comercializados dando prioridad a la marca Krystal o en su caso, una marca que ofrezca valor agregado dadas las características de la propiedad y que permita optimizar su explotación. También pretendemos alcanzar nuestras metas de crecimiento mediante el desarrollo de hoteles nuevos. Adicionalmente, contamos con la infraestructura y experiencia para convertir oficinas y propiedades residenciales en hoteles en aquellos mercados en los que las condiciones de mercado lo permiten. Hemos implementado proyectos de expansión de hoteles existentes y continuaremos evaluando la posibilidad de incrementar el número de habitaciones en nuestros hoteles. Buscamos que nuestros hoteles ofrezcan atractivos distintivos y sean referencia dentro de los destinos respectivos. Nuestra capacidad de comercializar distintos hoteles bajo diferentes marcas hoteleras además de la propia nos brinda una flexibilidad que, consideramos no tienen otros de nuestros competidores. Consideramos además que hay un alto potencial para adquirir, desarrollar y operar hoteles en mercados urbanos, así como en destinos de playa, aprovechando la fragmentación del mercado.

Nuestro plan de crecimiento está enfocado en las principales plazas urbanas del país y puntualmente en algún destino de playa que consideremos estratégico. Buscaremos crecer nuestra plataforma de hoteles urbanos en plazas como la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, así como en destinos que generen valor a nuestra red tanto operativa como comercial y que son complementarios a las tres grandes ciudades. Asimismo, en el caso de destinos de playa enfocaremos el crecimiento de nuestra oferta hotelera en zonas como la Riviera Maya, la Riviera Nayarita y Los Cabos ya que estos destinos complementan de manera muy importante nuestra red de destinos de playa. Pretendemos llevar a cabo nuestra expansión manteniendo los niveles de eficiencia operativa y cumpliendo con las expectativas de los clientes para cada producto en los diferentes segmentos de mercado.

La celebración de nuevos contratos de operación con terceras partes. La celebración de contratos y acuerdos para operar hoteles de terceros seguirá siendo una línea de negocio importante para nuestro modelo de negocios ya que nos permite crecer nuestra red sin necesidad de invertir y tener presencia en un mayor número de destinos. Nuestro personal directivo cuenta con amplia experiencia en la negociación de acuerdos de operación y en la operación de hoteles de terceros. Aunado a lo anterior nuestros sobresalientes resultados operativos nos hacen una opción muy atractiva para propietarios de hoteles tanto afiliados a cadenas como independientes. Además, nuestro modelo único de negocio nos coloca en una posición favorable en relación con nuestros competidores, dado que podemos ofrecer a los propietarios de los hoteles un mayor número de opciones para adaptarse a cada una de las condiciones y necesidades del mercado objetivo con nuestra marca Krystal. Consideramos que las oportunidades de celebrar nuevos contratos de operación con terceros son muy sólidas considerando dos factores principales. La trayectoria probada de GHSF en este rubro y el alto porcentaje de hoteles de terceros operados sin marca en México. Derivado de lo anterior, los propietarios de hoteles independientes se encuentran en una constante búsqueda de compañías operadoras que cuenten con una amplia capacidad comercial nacional o internacional. La expansión en la celebración de contratos de operación nos permitirá incrementar nuestra rentabilidad sin incrementar inversión o costos fijos. Podemos implementar dicha estrategia utilizando diversos modelos, incluyendo la utilización de contratos de administración, contratos de prestación de servicios y contratos de operación combinados con una inversión minoritaria (incluyendo estrategias de salida).

Manejo eficiente de nuestro portafolio de hoteles. Pretendemos manejar nuestros hoteles de manera eficiente ofreciendo servicios y productos de calidad diferenciados por cada una de las marcas que operamos y el segmento socioeconómico que atienden. Buscamos retener personal altamente capacitado y motivado para otorgar servicios y productos de calidad. Constantemente realizamos inversiones de capital en nuestros desarrollos, así como adecuaciones y remodelaciones a nuestros hoteles a efecto de ofrecer a nuestros clientes una experiencia superior. Creemos que el manejo de nuestros hoteles sobre dichas bases nos permitirá capturar mayor participación de mercado e incrementar nuestras tasas de ocupación y ADR en nuestros hoteles lo que a su vez se reflejará en mayores márgenes de ingresos que algunos de nuestros competidores.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fomentar el crecimiento de las ventas y utilidades de los hoteles existentes mediante la comercialización eficaz de los activos. La comercialización eficaz de nuestros productos y servicios es la principal manera de incrementar nuestras ventas y utilidades. Realizamos dicha comercialización principalmente a través de los siguientes medios:

- La comercialización a través de nuestros canales directos tal como nuestra WEB que está experimentando crecimientos en su producción año con año, nuestro Programa Krystal Rewards que está cumpliendo dos años desde su lanzamiento y ha tenido gran aceptación de nuestros clientes, nuestros acuerdos corporativos con empresas y organizadores de eventos.
- Somos muy activos en la Gestión de Precios (revenue management) que con base en el comportamiento de la demanda modifica los precios en los distintos canales de distribución y en los distintos paquetes que ofrecemos así como la tarifa BAR (Best Available Rate).
- Un programa de "Up Sell" agresivo que permite la venta de productos y servicios adicionales ya estando el huésped o cliente dentro del hotel. Esto permite captar ingresos adicionales. Adicionalmente la venta de "upgrades" tal como mejor categoría de habitaciones desayunos al momento del registro, cenas especiales, paquetes promocionales, servicios spa, así como la extensión de la estancia de nuestros huéspedes entre otros, contribuye a la mejora de las ventas.
- Adicionalmente la comercialización estratégica, ágil y eficiente de consorcios, sistemas de distribución global, agencias de viaje en línea (OTA). La relación de muchos años con las principales agencias y organizadoras de convenciones e incentivos tanto de negocios como vacacionales permite tener una penetración dentro de sus cuentas que nos da mucha fortaleza.

Información Corporativa

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida conforme a las leyes de México. Nuestras oficinas principales están ubicadas en Av. Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Col. Santa Fe Cuajimalpa, C.P. 05348, Del. Cuajimalpa, Ciudad de México. Nuestro número telefónico es +52 55-5261-0800. Nuestra página de internet es www.gsf-hotels.com. La información contenida en, o aquella a la que se tiene acceso a través de nuestra página de internet no se incorpora por referencia y no será considerada como parte del presente Reporte Anual.

En cumplimiento a lo dispuesto por los Artículos 70 y 75 de la Circular Única de Emisoras, se Informa que para cualquier duda en relación con los documentos e información a que se hacen referencia los artículos 61,69,73,84,84 Bis de la Circular Única de Emisoras, podrán contactar a Maximilian Zimmermann - mzimmermann@gsf-hotels.com - Tel.+52 (55) 5261-4508

Factores de riesgo:

c) Factores de Riesgo

Invertir en nuestras Acciones implica riesgos. Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los riesgos que se describen más adelante, así como el resto de la información contenida en este Reporte Anual, antes de invertir en nuestras Acciones. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación puede afectar significativamente nuestras operaciones, proyecciones, situación financiera o resultados de operaciones. De actualizarse cualquiera de los riesgos siguientes, el precio o la liquidez de nuestras Acciones pudiera reducirse y los inversionistas podrían perder parte o la totalidad de su inversión. Los riesgos que se describen a continuación son aquellos que actualmente consideramos pudieran tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operaciones. Pudieran existir riesgos adicionales a los que se analizan más adelante que actualmente desconocemos o que a esta fecha no consideramos relevantes o a los que actualmente no se les otorga un nivel de importancia tal que amerita su inclusión como factores de riesgo. Si alguno de los riesgos que se describe a continuación llegare a materializarse, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera o los resultados de operaciones, así como el precio o liquidez de las Acciones.

Riesgos relacionados con nuestro negocio y operación

Los niveles de ocupación de nuestros hoteles, así como las tarifas que cobramos se pueden ver afectados por diversos factores.

Nuestros principales ingresos derivan de las tarifas diarias por ocupación que cobramos a nuestros clientes y de las ventas de alimentos, bebidas y otros productos y servicios. De igual forma, los niveles de ocupación inciden de manera directa en nuestras ventas, tanto respecto de las habitaciones colocadas como el efecto que pueden tener sobre los niveles de tarifas que cobramos por nuestros servicios. Disminuciones en los niveles de ocupación en nuestros hoteles afectan directamente nuestra capacidad de generar otros ingresos, como aquellos que derivan de la venta de alimentos, bebidas y otros productos y servicios. Entre otros, los siguientes factores son relevantes en el comportamiento de los niveles de ocupación de nuestros hoteles:

- La situación económica en los mercados globales y domésticos de donde provienen nuestros clientes y la situación económica particular de cada una de las regiones en las que se ubican nuestros hoteles;
- el comportamiento en los niveles de turismo de negocios y placer;
- el estado que guardan los hoteles integrantes de nuestro portafolio y los niveles de servicio ofrecido a nuestros clientes y el efecto que puedan tener sobre la reputación de nuestros hoteles y servicios y los prospectos de ventas futuras;
- otras alternativas de alojamiento temporal disponibles para viajeros (incluyendo otros hoteles u otras opciones de hospedaje);

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- situaciones o afectaciones climáticas o desastres naturales en las regiones en las que operamos nuestros hoteles;
- situaciones de inseguridad (incluyendo atentados terroristas) que afecten a México y a las regiones en las que operamos nuestros hoteles y la percepción que los turistas tengan de dichas situaciones;
- reclamaciones de huéspedes por accidentes y probables litigios que de ahí deriven;
- la demanda de transporte aéreo a los destinos en los que operamos, la cancelación de vuelos y cambios en las tarifas;
- el estado de las carreteras que llevan a nuestros destinos;
- el desarrollo e implementación de la política nacional de impulso al turismo; y
- alternativas, dentro o fuera de México, de destinos de turismo.
- Emergencias Sanitarias como el COVID-19

Estamos concentrados geográficamente en México.

Actualmente tenemos operaciones únicamente en México. A pesar de que el portafolio está diversificado para atender a los segmentos de playa y urbanos, en los sectores de turismo de placer y negocios, tenemos una total dependencia de nuestras operaciones en México. La situación económica, política y de seguridad de México afectará directamente nuestras operaciones. Como se ha manifestado anteriormente, la adecuada implementación de una política gubernamental para el desarrollo del sector será determinante en el crecimiento de nuestras operaciones.

Por otro lado, un número importante de nuestros hoteles están ubicados en una misma ciudad o región. Como resultado de dicha concentración, estamos íntimamente ligados y expuestos a las afectaciones particulares a dichas ciudades o regiones (*p.ej.* la desaceleración de las economías locales, desastres naturales, aumento en los índices de criminalidad y violencia), lo que podría afectar nuestras operaciones, situación financiera o resultados de operación.

Si no logramos incrementar nuestra penetración en México, el crecimiento de nuestras operaciones podría depender de la posibilidad de incursionar en nuevos mercados, cuyas características pueden ser distintas a las de los mercados en los que actualmente operamos. Los riesgos inherentes a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados son igualmente proporcionales a aquéllos para adquirir, integrar y operar exitosamente nuestras propiedades existentes en los mercados actuales. Adicionalmente, nuestra capacidad para adaptarnos a las dinámicas y condiciones de operación y crecimiento en nuevos mercados podría verse afectada por barreras comerciales, fluctuaciones de divisas, controles cambiarios, situaciones políticas, inflación, impuestos y cambios legislativos, actuales o futuros, en dichos países o regiones en los que pretendamos operar.

Estamos concentrados en una sola industria y en activos significativos.

Desarrollamos nuestros negocios principalmente en una sola industria (hotelería y servicios) y actualmente nuestra estrategia consiste en permanecer enfocados en los segmentos a los que hemos hecho mención anteriormente y otros relacionados. Cualquier afectación a la industria hotelera o a los segmentos que atendemos, podría tener repercusiones más significativas en nuestros resultados que si, por el contrario, nuestra estrategia de desarrollo y expansión estuviera más diversificada.

Al cierre de 2023 operamos un total de 26 hoteles. Afectaciones importantes en la operación de un número limitado de hoteles podría impactar de manera relevante nuestro resultado operativo y financiero consolidado. En la medida que no podamos implementar nuestra estrategia de desarrollo y expansión, continuaremos estando sujetos a riesgos que puedan afectar a activos particulares.

Oportunidades limitadas para la implementación de nuestra estrategia de desarrollo y expansión.

Nuestra estrategia implica el crecimiento de nuestro portafolio existente, incluyendo la operación de hoteles de terceros. El crecimiento de nuestro portafolio puede implicar la adquisición de propiedades operativas, el desarrollo total o parcial de nuevos proyectos o la contratación de la operación de activos existentes por cuenta de terceros. La implementación de nuestra estrategia de crecimiento implica la necesidad de identificar activos existentes, terrenos disponibles o terceros propietarios de hoteles que, en cada caso cumplan criterios (incluyendo ubicación y dimensiones) que los hagan atractivos para su incorporación a nuestra plataforma. En el caso que no logremos identificar dichas oportunidades, la posibilidad de implementar adecuadamente nuestros objetivos de crecimiento podría verse afectada.

La adquisición de activos y el desarrollo de nuevas propiedades requerirán de la disponibilidad de recursos. En el caso que no podamos generar recursos suficientes o tener acceso a recursos adicionales a través de financiamientos, esquemas de capitalización u otros medios, podríamos no contar con la liquidez suficiente para realizar dichas adquisiciones o fondear los desarrollos respectivos.

Competiremos con otros desarrolladores u operadores de hoteles, fondos de inversión, fideicomisos de inversión inmobiliaria u otros terceros en la adquisición de activos y terrenos. Dicha competencia podría resultar en una incapacidad de concretar las mencionadas adquisiciones o un incremento en el precio pagadero respecto de dichos activos o terrenos afectando adversamente nuestra posibilidad de crecimiento o nuestra estructura financiera.

En adición a los factores anteriormente descritos, el desarrollo de propiedades nuevas o la remodelación de activos existentes implica retos importantes consistentes en la contratación de contratistas con experiencia en el desarrollo de propiedades en las plazas correspondientes, el suministro de insumos a costos y en términos aceptables, la obtención de licencias, concesiones u otros permisos, el pago de impuestos, entre otros. Es posible que no podamos implementar uno o más de dichos procesos de manera adecuada o financieramente aceptable, lo que podría afectar nuestra habilidad de desarrollar nuevas propiedades.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cualquier propiedad que adquiramos o desarrollemos tendrá que ser integrada a nuestra plataforma operativa y afiliada a alguna marca que operemos actualmente o que decidamos operar en el futuro. En el caso que no seamos capaces de implementar dicha integración o afiliación o las marcas a las que afiliemos una determinada propiedad no sean las adecuadas para las mismas, la rentabilidad de dichas propiedades podría verse afectada.

Al igual que para la adquisición de nuevas propiedades y activos existentes, competiremos con terceros en la obtención de contratos de operación. En algunas plazas donde operamos o donde quisiéramos operar, es posible que existan pocos activos productivos, lo que podría incrementar el precio de obtención de los contratos respectivos y las condiciones de su negociación pudieran no ser favorables.

Por lo anterior, la incapacidad de implementar adecuadamente nuestra estrategia de desarrollo y expansión podría afectar de manera adversa y significativa nuestra situación operativa o financiera.

La terminación de alguno de nuestros contratos de operación o franquicia podría tener un efecto adverso en el desarrollo de nuestro negocio

Operamos hoteles de terceros bajo contratos de operación que celebramos con los propietarios de los hoteles respectivos. Además operamos ciertos de nuestros propios hoteles bajo marcas de terceros conforme a contratos de franquicia. Actualmente operamos 9 hoteles de terceros. En la implementación de nuestra estrategia de crecimiento, es posible que celebremos contratos de operación adicionales en el futuro. Los contratos de operación celebrados o que se celebren en el futuro contienen y contendrán disposiciones que resulten en su terminación (incluyendo la posibilidad del propietario de terminar dichos contratos en ciertos supuestos de incumplimiento de nuestra parte). En caso de que un número relevante de los hoteles operados por nosotros se opere bajo la modalidad de operación de hoteles de terceros, la terminación de dichos contratos podría afectar adversamente nuestros ingresos.

Podríamos no ser capaces de renovar o celebrar contratos de franquicia adicionales con Hilton o cualquier otro franquiciante, entre otras cosas por falta de acuerdo en los términos y condiciones de dichos contratos. Requeriremos contar con contratos de franquicia para obtener y mantener el derecho a usar ciertas marcas y derechos de autor, incluyendo las marcas propiedad de Hilton y/o sus afiliadas. La terminación por cualquier causa de alguna de las franquicias o licencias de marca bajo las cuales operamos algunos de nuestros hoteles podría tener como consecuencia una disminución significativa del valor de estos. Entre otros, implicaría la pérdida del soporte publicitario y reputacional de la franquicia o marca respectiva, provisto por la franquicia o licencia, la cancelación de participación de nuestros huéspedes en programas de lealtad y sistemas de reservación centralizados otorgados por el franquiciante. Es probable que la pérdida de alguna de estas franquicias o marcas afecte la relación existente entre nosotros y el franquiciante o licenciante, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener nuevas franquicias o licencias del franquiciante o licenciante o de otras personas en el futuro. Ello nos podría obligar a incurrir gastos significativos para obtener nuevas franquicias de la misma calidad o con la misma penetración de marca para minimizar los costos asociados a la pérdida de una marca reconocida. Es posible incluso que la pérdida de franquicias bajo las cuales operamos tenga un impacto negativo en las tarifas por habitación que regularmente cargamos a los huéspedes. Lo anterior significaría una baja de los ingresos de los hoteles que se operan bajo el sistema de franquicia que afectaría sustancialmente nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

Dependemos en cierta medida del desempeño de los negocios de los franquiciantes/licenciantes.

Nuestros franquiciantes o licenciantes pueden experimentar una disminución en sus negocios por circunstancias ajenas a nosotros, lo que puede debilitar su condición financiera e incluso dar lugar a una situación de insolvencia que pueda dar lugar a la revisión, modificación o terminación de los contratos que actualmente tienen celebrados con nosotros. Estas dificultades asociadas a nuestros franquiciantes o licenciantes presentes y futuros podrían tener una injerencia directa en nuestro negocio afectando negativamente nuestra condición financiera y resultados de operación.

Podemos realizar inversiones no controladoras, en hoteles, incluyendo a través de joint ventures, en cuyo caso no tendremos el control irrestricto de dichas propiedades.

En el caso de que realicemos inversiones no controladoras en proyectos hoteleros o tengamos socios minoritarios en alguna de nuestras propiedades no podremos dirigir, de manera irrestricta la operación de dichas propiedades. Adicionalmente, nuestra facultad de disponer de dichas participaciones podría estar limitada por derechos (incluyendo derechos de preferencia, u obligaciones de primera oferta u obligaciones de vender) de nuestros socios o que asumamos respecto de estos. En el caso de que no podamos implementar decisiones operativas o estrategias respecto de dichas propiedades, los beneficios (incluyendo económicos) derivados de dichas propiedades podrían ser afectados. Nuestra facultad de disponer de o de mantener nuestras inversiones podría ser limitada.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aun cuando nuestros ingresos no aumenten, afectando adversamente nuestros resultados operativos.

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar nuestros costos de operación incluyen la necesidad de pagar primas de seguros e incurrir otros gastos (incluyendo impuestos locales, como el impuesto predial, los cuales podrían aumentar con el tiempo), la necesidad de llevar a cabo mejoras y renovar nuestros hoteles periódicamente, el costo de cumplir con la normatividad aplicable o cualquier costo derivado del incumplimiento de cualquier ley o regla que actualmente o en el futuro sea aplicable a la Emisora, incluyendo leyes sobre zonificación, ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, los niveles de las tasas de interés, la disponibilidad de financiamiento y la necesidad de contratar personal adicional. Asimismo, podemos vernos obligados a efectuar gastos de capital conforme a nuestros contratos de

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

operación. Si nuestros costos operativos aumentan como resultado de cualquiera de los factores anteriores, nuestros resultados operativos podrían verse afectados adversamente de manera importante.

No todos los gastos de operación de un hotel se pueden reducir cuando circunstancias tales como factores de mercado y la competencia producen una reducción de los ingresos del hotel. En consecuencia, si los ingresos provenientes de nuestras propiedades disminuyen podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de manera proporcional. Los costos relacionados con inversiones en hoteles, tales como impuesto predial, primas de seguros, pagos de créditos y mantenimiento, generalmente no se reducirán aún si un hotel no está a su ocupación óptima o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

Nuestras ventas están concentradas en un número limitado de canales de distribución y segmentos de mercado.

Nuestras ventas se originan a través de un número limitado de medios. Durante 2023, el 79% de las ventas de nuestros hoteles de playa se generaron a través de canales de venta comisionables. Durante dichos períodos, respecto de las ventas de nuestros hoteles urbanos el 45% de las mismas se generaron a través de canales de comisionables. Dada la alta dependencia de nuestras ventas a canales de distribución y segmentos limitados, la terminación, suspensión o modificación por cualquier causa de los términos, condiciones y acuerdos bajo los cuales operamos y atendemos dichos canales y/o segmentos podría resultar en una afectación significativa a nuestra condición financiera y resultados de operación. Las dinámicas de originación de ventas cambian dependiendo de distintos factores, incluyendo las preferencias de nuestros clientes, la disponibilidad de avances tecnológicos, entre otros. Nuestra incapacidad para adaptarnos adecuadamente a las tendencias en medios de originación de ventas podría afectar nuestros niveles de ocupación y por ende nuestra capacidad de generar ingresos.

La estacionalidad natural de nuestro negocio lo hace volátil.

Nuestros resultados de operaciones para cualquier período parcial o intermedio no indican necesariamente aquellos para el año completo debido a que nuestro negocio es estacional. Nuestros hoteles de playa tienden a mostrar mayores niveles de ocupación durante períodos vacacionales, en tanto nuestros hoteles urbanos muestran menores niveles de ocupación precisamente en dichas épocas del año. Como resultado de los efectos de las temporadas en los ingresos del sector hotelero, nuestros resultados de operación pueden variar trimestralmente, lo cual puede dificultar la comparación de la información operativa y el rendimiento a futuro de un trimestre al otro. En el caso que nuestra mezcla de propiedades de hoteles de playa y hoteles urbanos no logre contrarrestar la estacionalidad agregada de nuestro portafolio, nuestros ingresos podrían variar de manera significativa en determinados períodos del año, lo que a su vez podría disminuir la disponibilidad de recursos para efectos de cubrir proyectos de inversión o expansión o requerir que aumentemos nuestros niveles de endeudamiento para satisfacer dichas necesidades de capital.

Nuestras operaciones requieren de la disponibilidad de capital, lo que podría requerir que la Emisora asuma deuda.

Requerimos cubrir gastos operativos y de capital significativos, tanto para el mantenimiento y desarrollo de nuestros hoteles y operaciones actuales, como para la implementación de nuestra estrategia de desarrollo y expansión (incluyendo para la adquisición de propiedades existentes y el desarrollo total o parcial de propiedades). En la medida que no contemos con recursos propios para financiar dichos gastos, tendremos que incurrir en financiamientos adicionales. En el supuesto que no podamos contratar financiamientos en términos aceptables, podríamos vernos forzados a no incurrir dichos gastos con el consecuente deterioro de nuestras operaciones que ello significaría, o podríamos tener que incurrir dicho financiamiento en términos y condiciones desfavorables pudiendo incrementar nuestros costos financieros. Si bien GHSF cuenta con diversas líneas de crédito, el financiamiento comprometido pudiera no ser destinado para hacer frente a necesidades de capital o para cubrir gastos operativos. La ausencia de fuentes de financiamiento o la necesidad de asumir deuda en términos desfavorables podría afectar nuestras operaciones, situación financiera y resultados de operación.

En el caso que incurramos en financiamiento adicional, podríamos estar expuestos a riesgos que afecten nuestra capacidad de pago de dicho financiamiento.

Contamos con pasivos derivados de financiamientos los cuales se encuentran garantizados con ciertos inmuebles según lo que se describe en la sección "Situación financiera, liquidez y recursos de capital" del presente Reporte Anual. Adicionalmente, podríamos incurrir deuda adicional en el futuro. Al incurrir deuda, estamos expuestos a los riesgos comúnmente asociados con la asunción de pasivos financieros. El costo de cualquier deuda que contratemos podría aumentar derivado de movimientos en el tipo de cambio y tasas de interés. Es posible que la deuda que contratemos no se pueda refinanciar en lo absoluto o en términos favorables o razonables. Hemos otorgado activos en garantía para garantizar nuestros pasivos y podemos otorgar garantías reales adicionales sobre nuestros activos a efecto de garantizar el pago de deudas financieras, lo que podría resultar en que la flexibilidad operativa y la capacidad de disponer de dichos activos se vea limitada y que los mismos sean sujetos a ejecución en el caso de incumplimiento con nuestras obligaciones. Adicionalmente, los financiamientos que hemos contratado y los que podríamos contratar en un futuro, contienen o podrían contener obligaciones de hacer o de no hacer que a su vez pueden y podrían limitar nuestra flexibilidad operativa o la disponibilidad de nuestros recursos al requerirnos mantener ciertos índices o razones financieras o niveles de capitalización, entre otros.

Niveles altos de apalancamiento pueden incrementar nuestra susceptibilidad a condiciones desfavorables en la economía en general y en nuestra industria o relativo a nuestra competencia, colocándonos en desventaja en comparación con nuestros competidores que se encuentren menos apalancados. Adicionalmente nuestra flexibilidad y agilidad para planear, o reaccionar a cambios en nuestra industria podría verse limitada.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En el caso de incumplimientos al amparo de nuestros pasivos financieros, podría requerirse el pago de los mismos y/o ejercerse acciones que afecten ciertos activos en particular o nuestros activos en general. Cualquiera de dichas circunstancias podría afectar de manera negativa nuestros resultados operativos o financieros.

Algunos de los hoteles que operamos son de lujo, por lo que están más expuestos a los efectos de una desaceleración económica.

El 43% de las habitaciones que operamos al cierre del 31 de diciembre de 2023 corresponde a hoteles clasificados de lujo (Gran Turismo & Lujo). Los hoteles de lujo regularmente cuentan con tarifas más elevadas dado su enfoque en mercados de negocio y placer con altos ingresos. En momentos adversos, los hoteles de lujo son susceptibles a una reducción mayor en sus ingresos en comparación con hoteles en categorías más económicas. En períodos de baja estabilidad económica, los viajeros limitan o reducen el número de viajes que realizan, principalmente vacaciones. Si la situación económica actual se deteriora, el efecto en nuestras ventas (incluyendo aquellas correspondientes a nuestras propiedades de lujo) podría afectar negativamente nuestros resultados operativos y financieros.

La necesidad de viajes de negocios y, por lo tanto, la demanda de habitaciones en nuestros hoteles puede resultar adversa y significativamente afectada por el aumento del uso de la tecnología relacionada con los negocios.

El aumento en el uso de tecnologías de teleconferencia y videoconferencia por las empresas podría resultar en una disminución en los viajes de negocios conforme las empresas aumentan el uso de tecnologías que permitan a distintas partes en distintas ubicaciones participar en reuniones sin tener que viajar a un lugar central de reuniones, tales como nuestros hoteles. En la medida que dichas u otras tecnologías jueguen un papel cada vez mayor en las actividades de negocios y la necesidad de viajes de negocios disminuya, la demanda de nuestras habitaciones de hoteles puede disminuir y podríamos vernos adversamente afectados.

El uso de intermediarios y agencias para viajes a través de internet puede afectar adversamente la situación financiera de nuestros negocios.

La creciente utilización y dependencia de los medios electrónicos para la reservación y compra de habitaciones en hoteles en detrimento de los canales tradicionales de contratación, así como nuestra capacidad para mantener vigentes los contratos y relaciones de nuestros canales de venta, pudiera afectar adversamente la tarifa o ingreso por habitación y, consecuentemente, nuestra situación financiera. Generalmente un número menor al 6% de nuestras habitaciones que se reservan o compran por Internet se hacen a través de páginas web propias o aquellas mantenidas por nuestros franquiciantes y la diferencia se adquiere a través de intermediarios o agencias para viajes por Internet que compiten con nosotros. En 2023 el número fue el 9% de nuestras habitaciones que se reservaron a través de páginas web propias o aquellas mantenidas por nuestros franquiciantes. Normalmente, estos intermediarios adquieren con anticipación tarifas con descuentos negociados con los hoteles participantes resultando en tarifas o ingresos por habitación inferiores a las ofrecidas directamente por los mismos hoteles y operadores. Si los clientes desarrollan cierto grado de lealtad hacia las marcas ofrecidas por estos intermediarios en vez de las propias, la percepción y valor de nuestras marcas y hoteles podrían verse afectados adversamente.

Nuestra estructura de sociedad controladora resulta en que dependamos de los ingresos que nos hagan llegar nuestras subsidiarias.

Somos una sociedad controladora cuyos principales activos consisten en las acciones de nuestras subsidiarias, la titularidad de nuestras principales marcas en México y los contratos de operación hotelera y licencia de marcas. En virtud de lo anterior, nuestros ingresos dependen principalmente del pago de dividendos y honorarios y regalías por virtud de los contratos de operación y licencia de marcas.

Aun cuando actualmente casi la totalidad de nuestras subsidiarias no tienen limitaciones contractuales para pagarnos dividendos, cualquier acuerdo financiero o de otra naturaleza puede imponer restricción a nuestras subsidiarias para pagar dividendos o hacernos otros pagos, lo que podría afectar adversamente nuestra liquidez, situación financiera y resultados de operación. En general, las sociedades mexicanas pueden pagar dividendos a sus accionistas en el caso que los estados financieros que arrojen las utilidades netas distribuibles y, el consecuente pago de dividendos, sean aprobados por sus accionistas, después del establecimiento de las reservas legales y sólo si todas las pérdidas han sido absorbidas o pagadas por la sociedad.

Al ser una sociedad controladora, la posibilidad de satisfacer las demandas de nuestros acreedores depende en última instancia de su capacidad de participar en la distribución de los activos de nuestras subsidiarias al momento de su liquidación. Nuestro derecho a participar en dicha distribución de activos estará efectivamente subordinado a las reclamaciones de pago de los acreedores de las subsidiarias.

Costos de cumplimiento de leyes, contratos y disposiciones de carácter laboral que podrían afectar adversamente el resultado de operaciones.

Se han celebrado contratos colectivos de trabajo para los empleados de los hoteles que administramos, los cuales son revisados y renovados periódicamente. A pesar de que bajo los términos de los contratos de administración existentes, la contratación colectiva o individual de empleados, así como la contratación de ciertos servicios realizados con terceros, según sea el caso, se lleva a cabo directamente por los propietarios de los hoteles administrados o los propios terceros, los empleados pueden dirigir sus demandas en nuestra contra. En dichas circunstancias, si nuestros medios de defensa no son exitosos, se nos podrían imponer responsabilidades de tipo laboral.

Adicionalmente, tenemos un número significativo de empleados que labora en nuestros propios hoteles. A pesar de que a la fecha no hemos experimentado contingencias o interrupciones laborales de consideración, no negociar a tiempo los contratos, individuales o colectivos que se

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

encuentran a punto de expirar o que deben ser revisados, así como cualquier desacuerdo con el sindicato de trabajadores, podría generar huelgas o interrupciones que podrían afectar adversamente nuestros ingresos y ganancias, o bien, dañar las relaciones con nuestros clientes. Los costos laborales, incluyendo aquellos relacionados con la indemnización y pagos en términos de la legislación laboral y fiscal, son significativos y podrían escalar más allá de nuestras expectativas, lo cual podría generar un efecto adverso en nuestros márgenes de operación.

Cualquier falla en la protección de nuestras marcas podría tener un impacto negativo en el valor de estas y afectar adversamente nuestro negocio.

Estimamos que nuestras marcas y nombres comerciales constituyen un componente importante para nuestro negocio y el negocio hotelero en general. Nuestros clientes y nuestros canales de distribución reconocen nuestras propiedades bajo las marcas con las que las operamos. El éxito de nuestro negocio depende en parte de nuestra facultad de utilizar ininterrumpidamente nuestros derechos de propiedad industrial e intelectual a fin de incrementar el conocimiento de nuestras marcas y su desarrollo ulterior tanto en el mercado mexicano, como en los mercados internacionales. Monitorear el uso no autorizado de nuestra propiedad industrial e intelectual es difícil. En el futuro, podría ser necesario acudir a procedimientos litigiosos para reforzar nuestros derechos de propiedad industrial e intelectual, o a fin de determinar la validez y alcance de los derechos de propiedad intelectual de terceros. Litigios de este tipo podrían resultar en costos sustanciales y vernos obligados a destinar recursos para tales fines, cuyo resultado podrían ser reconvencciones u otras demandas en nuestra contra, desviar atención de nuestros directivos y podría afectar significativamente el resultado de nuestras operaciones.

Frecuentemente efectuamos solicitudes de registro a fin de tener o mantener ciertas marcas registradas. No existe garantía que dicho registro de marca o nombre comercial será otorgado. No podemos asegurar que todos los pasos que hemos tomado a fin de proteger nuestras marcas en México y en otros países serán adecuados, y nuestra situación operativa y financiera podría ser afectada en forma adversa a medida que los ingresos y la utilidad de operación no sean suficientes para prevenir el plagio de nuestras marcas por terceros. La reproducción no autorizada de nuestras marcas podría disminuir su valor y aceptación en el mercado o bien, pudiera resultar en la pérdida de la ventaja competitiva de, o falta de credibilidad en, nuestras marcas, lo cual podría afectar adversamente nuestros negocios.

Nuestros activos pueden estar sujetos a cargos por deterioro, los cuales tendrían un efecto adverso en los resultados de nuestras operaciones.

Evaluamos nuestros hoteles y otros activos periódicamente para detectar indicadores de deterioro. La determinación sobre la existencia de indicadores de deterioro se basa en factores tales como las condiciones de mercado, el desempeño del hotel y la estructura jurídica. Por ejemplo, las pérdidas operativas o los flujos de efectivo negativos en un ejercicio fiscal en particular, si se combinan con un historial o una proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a nuestros resultados operativos que, en términos de porcentaje, con respecto a ingresos, sean sustancialmente mayores a aquellos de ejercicios anteriores, la obsolescencia, reducción en la demanda de servicios prestados, la competencia y la presencia de otros factores económicos o legales pueden resultar en un cargo por deterioro. Si se determina que ha ocurrido un deterioro, podría ser necesario realizar un ajuste en el valor residual neto del activo, lo que podría tener un efecto adverso importante sobre nuestro valor neto de activos y en los resultados de operaciones en el período en el cual se registra el cargo por deterioro.

Nuestras operaciones están sujetas al cumplimiento de diversas disposiciones en materia ambiental.

Nuestros hoteles están sujetos a la observancia y cumplimiento de diversas disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo la normatividad ambiental, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, prevención de la contaminación del entorno, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, entre otros. Las autoridades federales y locales, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales, tienen la facultad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales en contra de las empresas y sus directivos y funcionarios que infrinjan las leyes ambientales aplicables. Prevemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio en materia ambiental se hará más vasta y restrictiva con el tiempo. Por lo anterior, no podemos predecir el efecto, cualquiera que éste sea, derivado de la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos en nuestros resultados de operación, requerimientos de gastos de capital excesivos o condición financiera.

Nuestros hoteles requieren de diversos permisos y concesiones para operar adecuadamente, por lo que la falta de dichos permisos o concesiones (incluyendo como consecuencia de una revocación) podría afectar los ingresos de nuestras propiedades.

Tanto nuestros hoteles de playa como urbanos requieren de múltiples autorizaciones, permisos y concesiones para operar o prestar los servicios que prestan en el curso ordinario de su negocio. Algunos de dichas autorizaciones, permisos y concesiones se refieren a servicios que pueden prestarse en los hoteles (tales como la venta de bebidas) o a activos que pueden ser concesionados a nuestros hoteles (como puede ser la zona federal marítima terrestre). La mayoría de dichas autorizaciones, permisos y concesiones imponen obligaciones a nuestro cargo y requieren renovación a su vencimiento. Dichas autorizaciones, permisos y concesiones pueden darse por terminados o revocarse en el caso que incumplamos con dichas obligaciones o la autoridad correspondiente decida que es conveniente. La imposibilidad de obtener o renovar dichas autorizaciones, permisos o concesiones o la terminación o revocación de estas podría restringir nuestra capacidad de generar ingresos en los hoteles respectivos, lo que podría afectar adversamente nuestra situación financiera y resultados operativos.

Nuestros hoteles de playa requieren de una concesión para poder aprovechar la zona federal marítima terrestre que colinda con dichos hoteles. Derivado de movimientos en los mares correspondientes (incluyendo como resultado de eventos meteorológicos), la delimitación de la zona federal

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

marítima terrestre puede cambiar, inclusive para abarcar áreas privativas del hotel. Sin perjuicio de que dichas áreas sigan concesionadas a favor del hotel correspondiente, de realizarse nuevos trazos de la zona federal marítima terrestre que invadan áreas del hotel, nuestros derechos sobre dicha zona podrían pasar de ser derechos de propiedad a consistir en derechos derivados de la concesión respectiva, en tanto se subsanan esas restricciones. Adicionalmente, en el contexto de adquisiciones de hoteles, desarrollos u otras actividades similares, será necesario conforme a y en aquellos supuestos previstos en la normatividad aplicable, realizar trámites a efecto de obtener la transferencia, regularización o reconocimiento de concesiones existentes, lo que puede tomar tiempo, además de que no podemos garantizar el resultado satisfactorio de dichos trámites.

Dependemos de nuestro personal ejecutivo y personal operativo.

Nuestras operaciones dependen de nuestro personal. Nuestro personal ejecutivo desarrolla e implementa nuestro plan de negocios, gestiona nuestras actividades financieras y administrativas y supervisa la operación diaria de nuestros hoteles. Consideramos que nuestro personal ejecutivo cuenta con vasta experiencia y probada capacidad de gestión dado que han colaborado durante más de 29 años, y han operado marcas internacionales en diversos países de Latinoamérica, México y los Estados Unidos, operando más de 11,000 habitaciones de hoteles con un enfoque de negocios y alta rentabilidad. Dicho personal ejecutivo sería difícilmente reemplazable, por lo que la pérdida de dicho personal podría afectar adversamente nuestras operaciones.

Nuestro personal operativo se encarga de manera directa de la operación de nuestros hoteles, incluyendo la gestión de nuestros servicios frente a nuestros clientes y la gestión de relaciones con proveedores locales. Continuamente buscamos desarrollar talento a efecto de minimizar el impacto de la rotación que puede generarse respecto de dicho personal operativo. Sin embargo, en la medida que no contemos con personal operativo calificado, las operaciones de nuestros hoteles y consecuentemente nuestros resultados financieros y operativos, podrían verse afectados negativamente.

Podríamos celebrar operaciones con personas relacionadas

En el curso ordinario de nuestro negocio podríamos llevar a cabo operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros o por nuestros Accionistas, consejeros o funcionarios. Dichas operaciones podrán celebrarse de manera recurrente y en especial respecto de hoteles propiedad de dichas personas relacionadas con las que ya existen contratos de operación o que podrán existir en un futuro. Conforme a lo previsto en nuestros estatutos y la LMV cualesquiera dichas operaciones que celebremos en el futuro deberán ser previamente aprobadas por nuestro Consejo de Administración, con la opinión de nuestro comité de prácticas societarias y deberán ser en términos de mercado. No podemos asegurar que las mismas no generarán conflictos de interés o que las protecciones previstas en nuestros estatutos o la LMV sean adecuadas.

Riesgos Relacionados con la Industria Hotelera

La industria hotelera es altamente competitiva y ciertas estadísticas de nuestros competidores señaladas en este Reporte Anual podrían no ser exactas.

Según se describe en este Reporte Anual, operamos en el sector de turismo de placer y negocios. Existen distintas opciones de hospedaje disponibles para nuestros clientes, tanto otros hoteles de esta o similar categoría u otras alternativas de hospedaje temporal (arrendamientos de casas y departamentos). Además de las opciones actualmente existentes, nuevos hoteles se desarrollan constantemente en las regiones en las que operamos. Competimos con operadores de distintos niveles, tanto nacionales como internacionales, ya sean operadores de propiedades únicas como grandes operadores de marca única o multimarca. Algunos de dichos competidores, especialmente los internacionales son sustancialmente más grandes que nosotros, y podrían tener mayores recursos humanos y financieros, así como mejor capacidad de distribución de sus productos. Además de competir por huéspedes con otros hoteles en México, competimos por huéspedes con hoteles de otros países. En el presente Reporte Anual se presenta cierta información de nuestros competidores, como la UAFIDA Ajustada, que ha sido calculada por nosotros y no ha sido revisada o verificada por nuestros competidores, por lo que dicha información podría no ser comparativa con las estadísticas de la Compañía.

La industria hotelera es constantemente afectada por diversos factores operativos.

Muchos de los factores comunes que afectan a la industria están fuera de nuestro control. Algunos de ellos son:

- La constante competencia de otros hoteles en mercados comunes;
- Exceso de construcción de hoteles en mercados comunes y, por ende, mayor oferta de habitaciones que puede afectar adversamente las tarifas e ingresos;
- Factores climatológicos
- La llegada de Sargazo (alga) a nuestras playas, como ha sido el caso por la última década en nuestros hoteles en Cancún.
- Dependencia en viajeros de turismo y negocios;
- Constantes requerimientos de reinversiones de capital periódicas destinadas a la reparación, mejora y equipamiento de los hoteles;
- Cambios recurrentes en leyes, reglamentos, políticas fiscales y ordenamientos urbanos y ambientales y costos asociados a su implementación;
- La situación financiera de los dueños de los hoteles que operamos para terceros;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- La situación financiera de la industria de transporte aéreo y su influencia en la industria hotelera;
- La decisión de los dueños de vender los hoteles que operamos
- Preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, por ejemplo, la influenza A(H1N1), la gripe aviar o el Síndrome Respiratorio Agudo Severo (SARS), el Coronavirus con Síndrome Respiratorio Agudo Severo (SARS-CoV-2 también conocido como COVID-19) que se describe en la sección "documentos de carácter público"; y
- En general, riesgos inherentes a la propiedad de bienes inmuebles.

En caso de presentarse cualquiera de los factores anteriores, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación podrían sufrir una afectación adversa significativa.

La industria hotelera es de naturaleza cíclica lo que podría afectar nuestros resultados de operación.

Históricamente, las fluctuaciones en la demanda de habitaciones y el desempeño de la industria han sido consecuencia de las condiciones generales de mercado y económicas prevaletentes, lo que tiende a afectar los patrones de viajeros, tanto de placer como de negocios. Asimismo, el exceso en la construcción de nuevos hoteles y, por tanto, la creciente oferta de habitaciones tiene el potencial de acrecentar los efectos negativos que sufre la industria como resultado de una crisis o recesión económica. Las tarifas por habitación y las tasas de ocupación tienden a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento de la oferta. Por lo anterior, un cambio negativo en los fundamentos de nuestro negocio podría resultar en retornos menores a nuestras expectativas, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio y condición financiera.

Diversos factores para explicar los resultados asociados a una percepción positiva o negativa sobre el comportamiento de la industria hotelera.

El desempeño de la industria hotelera está ligado en gran medida a diversas percepciones. La incidencia de los problemas derivados de la inseguridad en México y la imagen asociada a ella, la falta de conectividad aérea y los problemas que atañen a dicha industria en particular, la necesidad de mejorar la oferta en cuanto accesibilidad, diversificación, ampliación e incremento de ocupación hotelera, son, entre otros, algunos de los factores que están fuera de nuestro control e inciden directamente en la percepción de la industria y, consecuentemente, en el desempeño de esta. Una percepción negativa sobre la industria podría resultar en afectaciones directas a nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

La permanencia de México entre los destinos más visitados a nivel mundial pudiera verse afectada en los próximos años.

Según la Organización Mundial de Turismo, México ocupó el lugar 6 del ranking mundial en términos de llegadas de turistas internacionales en 2023. No podemos asegurar que factores ajenos a nosotros como los niveles de los precios del petróleo (disponibilidad de combustibles), la situación de la industria aeronáutica mundial y la situación político-económica en los países de la Unión Europea podrán mantenerse positivamente para continuar ubicando a México como un destino preferido para el arribo de los turistas internacionales. Una baja en la afluencia de visitantes internacionales a nuestro país redundará en una disminución en nuestros ingresos lo que podría afectar significativamente nuestro negocio y condición financiera en el futuro.

Dependencia de personal capacitado para la operación de bienes inmuebles destinados a la hotelería.

La adecuada operación de los bienes inmuebles destinados a la hotelería depende en gran medida del conocimiento de la industria y experiencia de numerosos directivos y trabajadores especializados y altamente capacitados. La pérdida de los servicios de algunos o varios de ellos, así como dificultad de encontrar los reemplazos adecuados, podría tener un efecto adverso en la operación y resultados de nuestros hoteles.

La industria hotelera depende de la afluencia de turismo a nuestro país y, por tanto, se ve igualmente afectada por el desempeño de la industria aeronáutica.

La complejidad del escenario económico internacional en lo referente a la industria de la aviación influye necesariamente en el comportamiento de la industria turística mundial. La industria de la aviación se ha caracterizado por los altos costos de operación, siendo su principal indicador el costo del combustible y la oferta de tarifas altas, incididas por, entre otros factores, la falta de infraestructura adecuada para el transporte aéreo, la disponibilidad y costo de espacios en las terminales, cambios en regulaciones aplicables a la industria, entre otros. Son precisamente las llegadas de turistas a nuestro país las que detonan los movimientos en el termómetro de la evolución y crecimiento del fenómeno turístico en México. Por lo anterior, una constante cancelación de vuelos por saturación de terminales y aeropuertos, cambios repentinos en precios de los vuelos y, consecuentemente, un cambio en las preferencias de los viajeros para utilizar medios de transporte alternativo puede afectar la preferencia de México como un destino preferido afectando a la industria hotelera en general, con la consecuencia de obtener menores ingresos por la operación de nuestros hoteles.

Riesgos relacionados con México

Nuestra condición financiera y nuestros resultados de operaciones podrían verse afectados por condiciones económicas adversas en México.

Somos una sociedad constituida en México y realizamos todas nuestras operaciones en México, por lo que nos afecta el desempeño de la economía mexicana. En consecuencia, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones podrían verse afectados por la condición general de la economía mexicana, la devaluación del peso frente al dólar, la inestabilidad en los precios, la inflación, las tasas de interés, la reducción del flujo de capital internacional, la reducción de liquidez en el sector bancario, tasas de desempleo elevadas, la regulación, los impuestos, el aumento en las tasas de criminalidad y otros factores políticos, sociales y económicos en, o que afecten a, México, y sobre los cuales no tenemos control alguno. En el pasado, México ha sufrido períodos prolongados de condiciones económicas adversas, crisis y períodos de deterioro económico que han tenido un impacto negativo en los negocios. No podemos asegurar que dichas condiciones no se repetirán en el futuro o que, de repetirse, dichas condiciones no tendrán un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

México ha experimentado históricamente altas tasas de interés real y nominal. La tasa anual promedio de los CETES a 28 días ha sido de aproximadamente de 5.49% para 2021, 10.10% para 2022 y 11.10% para 2023. Si en el futuro incurrimos en deuda denominada en pesos mexicanos podría estar sujeta a altas tasas de interés. En relación con el dólar, el peso se depreció 2.9% al final de 2021, se apreció 5.6% al final de 2022 y se apreció 12.7% a final de 2023.

Una disminución en la tasa de crecimiento de la economía mexicana, períodos de crecimiento negativos o un aumento en la inflación o tasas de interés podrían resultar en la disminución en la demanda por nuestros servicios, la disminución en el valor real de nuestros servicios o un cambio a servicios de menor margen. Debido a que un alto porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, podríamos no ser capaces de reducirlos ante la existencia de cualquiera de estas circunstancias y, en consecuencia, nuestros márgenes de utilidades podrían verse afectados en forma adversa.

Los eventos políticos en México podrían afectar adversamente nuestras operaciones.

Las acciones y políticas de los distintos niveles de gobierno en México respecto de la economía (incluyendo políticas de gasto gubernamental), de políticas regulatorias (incluyendo la regulación del medio ambiente) y el contexto social y político vigente en México podrían tener un impacto importante en las empresas del sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de los mercados de capitales, y los precios y retornos de los valores que cotizan en las bolsas de valores de México. Nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa por cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales o eventos políticos o sociales que afecten de cualquier manera al sector en el que operamos o a las regiones en las que se ubican nuestros activos. Desde la entrada de Andrés Manuel López Obrador al poder se canceló la promoción turística de México en el exterior. Nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa por estos cambios, sin embargo, no podemos cuantificarlo ya que hay una variedad de factores externos que afectaron nuestros resultados desde entonces.

El 2 de junio de 2024 se celebrarán elecciones presidenciales y de los miembros del Congreso de la Unión en México. No podemos asegurar que los cambios en las políticas del Gobierno Federal no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera y nuestros resultados de operaciones. La legislación fiscal, particularmente, en México está sujeta a cambios y no tenemos seguridad de que el Gobierno Federal propondrá y aprobará reformas adicionales a la misma o a cualquiera de sus políticas en materia política, social, económica, cuyas reformas o cambios podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera o prospectos futuros, así como afectar en forma adversa el precio de nuestras Acciones. Por lo tanto, no podemos asegurar que el desempeño político futuro en México, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un impacto desfavorable en nuestra posición financiera o resultados de operaciones y perjudique nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas.

El desarrollo económico en otros países podría afectar el precio de nuestras Acciones.

La economía mexicana podría verse afectada en distinta medida, por las condiciones económicas y de los mercados de capitales en otros países. Aún y cuando las condiciones económicas en otros países podrían variar en forma significativa de las condiciones económicas en México, la reacción de los inversionistas a eventos negativos en otros países podría tener un efecto negativo en su apreciación de México y, consecuentemente, en el valor de mercado de los valores de emisores mexicanos. Por ejemplo, en octubre de 1997, el precio de los valores tanto de deuda como de renta variable en México disminuyó en forma sustancial como consecuencia de una fuerte caída en los mercados de capitales asiáticos. De la misma forma, en la segunda mitad de 1998 y principios de 1999, los precios de los valores mexicanos se vieron adversamente afectados por las crisis económicas en Rusia y Brasil. En la segunda mitad de 2008 y parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de las acciones de empresas mexicanas que cotizan en el mercado de valores mexicano disminuyeron sustancialmente, como resultado del desorden en los mercados de capitales de Estados Unidos y el resto del mundo.

Adicionalmente, las condiciones de la economía en México están fuertemente vinculadas con las condiciones de la economía de Estados Unidos en virtud del Tratado de Libre Comercio con América del Norte, o USMCA (United States – Mexico – Canada Agreement), y la gran actividad económica que existe entre ambos países. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del USMCA u otros eventos relacionados o que afectaran la relación económica entre ambos países podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo cual a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones. No podemos asegurar que los eventos que ocurran en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en otros países, no afectarán de manera adversa nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones.

La fluctuación en el tipo de cambio del peso frente al dólar y otras monedas podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y condición financiera.

El valor del peso ha sido objeto de fluctuaciones significativas con respecto al dólar y pudiera continuar siéndolo en un futuro. Como se señaló anteriormente, la constante apreciación o depreciación del peso frente al dólar tiene un efecto en nuestros resultados de operaciones y condición financiera dada la composición mixta de nuestro balance de ingresos.

Adicionalmente, una devaluación o apreciación importante del peso podría también resultar en una intervención del gobierno, como ha ocurrido en otros países, o en disrupciones en el mercado de divisas. Aún y cuando actualmente el Gobierno Federal no limita, y por muchos años no ha limitado, el derecho o la capacidad de los mexicanos o las personas extranjeras, físicas o morales, para convertir pesos en dólares o para transferir otras monedas al extranjero, en el futuro el Gobierno Federal podría implementar políticas restrictivas de control cambiario. Por lo tanto, las fluctuaciones en el valor del peso frente al dólar podrían tener un efecto adverso en nuestra posición financiera y resultados de operaciones y perjudicar nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas.

El tipo de cambio MXN/USD al 31 de Diciembre en los años 2021, 2022 y 2023 fue de 20.52, 19.36 y 16.89. Al cierre de Marzo de 2024 el tipo de cambio MXN/USD fue de 16.68

La tasa de inflación en México, junto con la falta de medidas gubernamentales para frenar la inflación, podría tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

Históricamente, México ha experimentado niveles de inflación que en comparación han sido superiores a las tasas de inflación anuales de sus principales socios comerciales. La tasa de inflación anual, medida conforme a los cambios en el INPC, fue de 7.36% para el 2021, 7.82% para el 2022 y 4.66% para el 2023, según lo publicado por el Banco de México y el INEGI. Altas tasas de inflación podrían afectar adversamente nuestro negocio y resultados de operaciones, reduciendo el poder adquisitivo del consumidor y, afectando adversamente la demanda del consumidor respecto de nuestros servicios, aumentando nuestros costos más allá de los niveles que nosotros podríamos repercutir a nuestros consumidores y disminuyendo nuestro beneficio e ingresos en la medida que la inflación exceda el crecimiento en nuestros niveles de precio.

La violencia en México ha tenido un impacto adverso y pudiera continuar impactando adversamente la economía mexicana, lo cual podría tener un efecto negativo en nuestro negocio, resultados de operaciones o situación financiera.

México ha experimentado un creciente nivel de violencia como resultado de la estrategia implementada por el Gobierno Federal en el pasado para combatir al tráfico de drogas y a la delincuencia organizada en ciertas ciudades que juegan un papel clave en el tráfico de drogas a los Estados Unidos, incluyendo Ciudad Juárez, Reynosa, Nuevo Laredo y Monterrey. Adicionalmente en otras regiones del país la violencia escaló en los últimos años en estados como Quintana Roo, Michoacán y Guanajuato. Este incremento en la violencia ha dado lugar al deterioro del entorno del sector de negocios en algunas de las ciudades en las que operamos, afectando los niveles de ocupación de las habitaciones de hotel en dichos mercados, lo que a su vez podría afectar nuestra situación financiera y los resultados de operación. La mejora de este entorno dependerá de las medidas y decisiones que adopten tanto el Gobierno Federal, como los gobiernos de los estados y municipios.

Riesgos Relacionados con la inversión en las Acciones y con nuestros accionistas

El precio de mercado de nuestras Acciones podría fluctuar significativamente y los inversionistas podrían perder todo o parte de su inversión.

La volatilidad en el precio de mercado de nuestras Acciones podría impedir que los inversionistas vendan sus Acciones al, o por encima del, precio pagado por las mismas. El precio de mercado y la liquidez del mercado de nuestras Acciones podrían verse afectados sustancialmente por múltiples factores, algunos de los cuales están fuera de nuestro control y pudieran no estar relacionados directamente con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- La volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector, que no necesariamente se relacionan con el desempeño operativo de estas empresas;
- la percepción de los inversionistas respecto de nuestros prospectos y los prospectos de nuestro sector;
- la diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
- los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
- el desempeño operativo de empresas similares a nosotros ya sea en México o en otro país;
- los actos que realicen nuestros accionistas principales en relación con la disposición de las Acciones de las que son titulares o beneficiarios y la percepción que de dichos actos pueda tener el público inversionista y el mercado;
- el no poder mantener un grupo de control grande o un grupo de control que pueda influenciar nuestras decisiones corporativas;
- las contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- la percepción de la manera en que nuestros administradores prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;
- las adquisiciones importantes, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, coinversiones o inversiones de capital, anunciadas por nosotros o nuestros competidores;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- las asunciones hechas por, o la participación de, otras empresas del sector inmobiliario turístico nacional o internacional, que tengan mayores recursos o experiencia que nosotros;
- un aumento en la competencia;
- la promulgación de nueva legislación o regulaciones o nuevas interpretaciones a las leyes y reglamentos actuales, incluyendo circulares o misceláneas fiscales, leyes relacionadas con el medio ambiente, entre otras, que sean aplicables a nosotros o a nuestras Acciones;
- las tendencias de la economía y los mercados de capitales en México, Estados Unidos o a nivel global, incluyendo aquellas que sean el resultado de guerras, actos terroristas o represalias por dichos eventos; y
- los sucesos o condiciones políticas en México, Estados Unidos y otros países, incluyendo cuestiones de seguridad y relacionadas con el valor de las propiedades en México.

Adicionalmente, en el futuro podríamos emitir valores adicionales o nuestros accionistas principales podrían transferir su participación en la Emisora. Cualesquier emisiones o ventas, o el prospecto de cualesquier emisiones o ventas, podrían resultar en una dilución de los derechos económicos y de voto de los accionistas o en una percepción negativa por parte del mercado y una disminución potencial en el precio de mercado de nuestras Acciones.

Nuestros Principales Accionistas mantienen el control, poder de mando e influencia significativa de y sobre la Compañía y sus intereses podrían entrar en conflicto con los de nuestros accionistas minoritarios.

Nuestros Principales Accionistas tienen y continuarán teniendo la capacidad de determinar el resultado de sustancialmente todos los asuntos que se sometan a votación de la asamblea de accionistas y, por lo tanto, podrían ejercer el control sobre nuestras políticas de negocio y administración, incluyendo:

- La integración de nuestro Consejo de Administración y, consecuentemente, cualesquier decisiones administrativas relacionadas con la dirección y política de nuestro negocio; la designación y remoción de nuestros funcionarios;
- las decisiones en relación con fusiones, combinaciones de los negocios y otras operaciones, incluyendo aquellas que pudieran derivar en un cambio de control;
- el decreto y pago de dividendos o distribuciones a nuestros accionistas y el monto de dichos dividendos o distribuciones;
- las ventas y disposiciones de nuestros activos; y
- el monto de la deuda en que podamos incurrir.

Nuestros Principales Accionistas podrían tomar decisiones o realizar actos contrarios a los intereses de nuestros accionistas minoritarios y, en ciertas circunstancias, podrían evitar que otros accionistas, incluyendo a los inversionistas, puedan oponerse a dichas decisiones o actos o causar que se lleven a cabo acciones distintas. Además, los Principales Accionistas podrían oponerse a una operación de cambio de control que de otra forma podría proveer a los inversionistas de una oportunidad para disponer de, o de obtener, una prima sobre la inversión realizada en nuestras Acciones. No podemos asegurar que nuestros Principales Accionistas actuarán en forma alineada con los intereses de los inversionistas. Adicionalmente, los actos que realicen nuestros Principales Accionistas respecto de la disposición de Acciones de las que son titulares, o la percepción que de dichos actos pudiera tener el mercado, podrían afectar en forma adversa el precio de cotización de nuestras Acciones. Para una mayor descripción del Fideicomiso de Administración, ver apartado "Administración y accionistas" del presente Reporte Anual.

El pago y monto de los dividendos están sujetos a la decisión de nuestra asamblea de accionistas.

Nuestro Consejo de Administración y Director General deben presentar anualmente nuestros estados financieros correspondientes a cada ejercicio social, a nuestra asamblea anual general ordinaria de accionistas para su aprobación. Una vez que los accionistas aprueban nuestros estados financieros, éstos están obligados a determinar la forma en que se aplicarán las utilidades netas del ejercicio social anterior. Nuestra asamblea de accionistas ha determinado una política de dividendos que se describe en la sección "Descripción del negocio - Dividendos" del presente Reporte Anual y que únicamente puede modificarse por nuestra asamblea de accionistas con una mayoría calificada de votos. En el pasado no hemos pagado dividendos.

En cualquier caso, de conformidad con la legislación aplicable, únicamente podemos pagar dividendos con base en las utilidades de ejercicios completos que hayan sido pagadas o absorbidas por nuestros accionistas, cuando las pérdidas de ejercicios anteriores hayan sido recuperadas y si los pagos aplicables han sido expresamente autorizados por nuestros accionistas, por lo que no puede garantizarse que se realizarán pagos de dividendos y en qué montos.

Adicionalmente, antes de distribuir cualquier dividendo cuando menos el 5% de nuestras utilidades netas deberán separarse para constituir el fondo de reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva legal sea equivalente al 20% de nuestro capital social suscrito y pagado. A la fecha del presente reporte Anual, nuestra reserva legal equivale al 20% de nuestro capital social suscrito y pagado. Se podrán designar cantidades adicionales para constituir otros fondos de reserva según sea determinado por los accionistas, incluyendo una reserva para la adquisición de Acciones propias. El saldo restante, en su caso, constituirá las utilidades distribuibles como dividendos.

Las ofertas futuras de valores con derechos preferentes a nuestras Acciones podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y podrían afectar adversamente el precio de mercado de, y diluir el valor de, nuestras Acciones.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Si decidimos emitir instrumentos de deuda en el futuro con derechos preferentes a nuestras Acciones o de otra forma incurrir en deuda, los términos de dichos instrumentos de deuda o financiamientos podrían imponer sobre nosotros obligaciones que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad de hacer distribuciones a nuestros accionistas. Adicionalmente, cualesquier valores convertibles o intercambiables que emitamos en el futuro podrían tener derechos preferentes o gozar de privilegios, incluyendo respecto del pago de dividendos o distribuciones, superiores a aquellos con los que cuenten los titulares de Acciones y que podrían resultar en una dilución del valor de nuestras Acciones. Debido a que nuestra decisión de emitir valores o incurrir en deuda en el futuro dependerá de condiciones de mercado y otros factores que están fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, tiempo o naturaleza de cualquier oferta o financiamiento futuro, que pudiera tener como efecto reducir el precio de mercado de nuestras Acciones y diluir el valor de nuestras Acciones.

Nuestros estatutos sociales contienen disposiciones que restringen la adquisición de nuestras Acciones.

Conforme a nuestros estatutos sociales, ciertas operaciones, incluyendo la adquisición, acumulación, asociación o combinación de Acciones, títulos o instrumentos que las representen o derechos respecto de estas que representen 5% o más de nuestro capital social u operaciones tendientes a realizar dicha adquisición, acumulación, asociación o combinación, únicamente podrán realizarse previa aprobación de nuestro Consejo de Administración. Una descripción más detallada de dichas disposiciones estatutarias se contiene en la sección "Estatutos sociales y otros convenios" de este Reporte Anual. Dichas restricciones podrían afectar la liquidez de nuestras Acciones y la posibilidad de nuestros accionistas de aprovecharse de oportunidades de venta de estas.

Declaraciones y proyecciones a futuro

El presente Reporte Anual contiene proyecciones y declaraciones a futuro. Ejemplos de dichas declaraciones a futuro incluyen, entre otras:

- declaraciones relacionadas con nuestros resultados de operaciones y nuestra situación financiera;
- declaraciones de planes, objetivos o metas, incluyendo aquellas relacionadas con nuestras operaciones; y
- declaraciones de supuestos subyacentes a dichas declaraciones.

Palabras tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como expresiones similares tienen el propósito de identificar las proyecciones y declaraciones a futuro pero no son los únicos medios para identificar dichas proyecciones y declaraciones.

Por su propia naturaleza, las proyecciones y declaraciones a futuro conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, generales y específicas, y existe el riesgo de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no sean alcanzados. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podría provocar que los resultados reales difieran significativamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones, proyecciones e intenciones expresas o implícitas en dichas declaraciones a futuro, incluyendo los siguientes factores:

- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestros niveles de ocupación y tarifas;
- nuestra capacidad para crecer exitosamente dentro de nuevos mercados en México o el extranjero;
- nuestra habilidad para mantener una exitosa operación de las franquicias que operamos;
- nuestra capacidad para implementar nuestros planes de crecimiento ya sea en la adquisición estratégica de propiedades o el desarrollo de estas o la operación de hoteles de terceros;
- nuestra capacidad para operar adecuadamente nuestro negocio, incluyendo respecto de la administración de nuestra estructura financiera y administrativa y distribución de nuestros servicios;
- la competencia actual y futura en la industria hotelera y mercados en que operamos;
- Efectos derivados de una pandemia como el COVID19.
- las tendencias incluyendo de desempeño operativo y económicas en la industria hotelera o los mercados en los que operamos;
- la planeación e implementación de políticas en materia de turismo por parte del gobierno mexicano;
- los términos de las leyes y reglamentos gubernamentales que nos afecten y las interpretaciones de dichas leyes y reglamentos;
- las condiciones económicas, políticas y sociales en México y el mundo;
- limitaciones en el acceso a fuentes de financiamiento en términos competitivos;
- o el desempeño de los mercados financieros;
- restricciones para convertir divisas y mantener fondos fuera de México;
- variaciones en los tipos de cambio, tasas de interés de mercado y la tasa de inflación;
- desastres naturales (p.ej. huracanes o terremotos);
- modificaciones a la legislación fiscal aplicable o cambios regulatorios, incluyendo modificaciones a las leyes que son aplicables a nuestro negocio, cambios a los principios de contabilidad, nueva legislación, la intervención de autoridades gubernamentales o cambios a la política monetaria en México; y
- en general, aquellos otros factores de riesgo que se incluyen en la sección titulada "Factores de Riesgo" del presente Reporte Anual.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Si uno o más de estos factores o incertidumbres se materializan, o si cualquiera de los supuestos subyacentes resultase incorrecto, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos que se describen en el presente documento como anticipados, considerados, estimados, esperados, pronosticados o pretendidos.

En virtud de estos riesgos, incertidumbres y supuestos, es posible que las declaraciones a futuro descritas en este Reporte Anual no puedan verificarse. Estas declaraciones a futuro se expresan únicamente a la fecha del presente Reporte Anual y no asumimos ninguna obligación de actualizar o revisar cualquiera de las declaraciones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, de eventos o acontecimientos futuros. En cualquier momento pueden ocurrir eventos adicionales a los antes contemplados que afecten nuestro negocio y que no nos es posible predecir actualmente, tampoco nos es posible calcular el impacto de todos estos eventos en nuestro negocio o en qué medida cualquier evento, o combinación de factores, pudiera provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de aquellos contenidos en cualquier declaración a futuro. Aun cuando consideramos que los planes, intenciones y expectativas de las declaraciones a futuro son razonables, no podemos asegurar que nuestros planes, intenciones o expectativas se actualizarán. Adicionalmente, los inversionistas no deben interpretar las declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como afirmaciones de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro.

Todas las declaraciones a futuro ya sean escritas, orales o electrónicas que nos puedan ser atribuidas o puedan ser atribuidas a personas actuando en nuestra representación, se encuentran expresamente sujetas en su totalidad a esta declaración cautelar. Por todas las razones anteriores, se advierte a los posibles inversionistas abstenerse de sustentar sus decisiones de inversión en dichas declaraciones a futuro.

Otros Valores:

d) Otros Valores

A la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora declara que no tiene valores adicionales a las Acciones inscritos en el RNV o listados en otros mercados.

Asimismo, la Emisora declara que, a partir de la oferta pública inicial de las Acciones llevada a cabo el pasado 11 de septiembre de 2014, ha entregado, en forma completa y oportuna, los reportes que la legislación mexicana y extranjera le requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

e) Cambios Significativos a los Derechos de los Valores Inscritos en el Registro

En relación con las Acciones representativas del capital social de GHSF que se encuentran inscritas en el RNV y que cotizan en la BMV con la clave de pizarra "HOTEL", GHSF ha cumplido y observado todas las obligaciones contenidas en los títulos que documentan dichas Acciones. Desde la inscripción de las Acciones de GHSF en el RNV no ha habido modificaciones significativas a los derechos de los valores inscritos en el Registro.

Con fecha 16 de junio de 2016, la Emisora llevó a cabo exitosamente una oferta pública subsecuente global de acciones consistente en 215,584,530 acciones ordinarias, nominativas, clase "II", sin expresión de valor nominal, que incluyen la opción de sobreasignación, representativas del capital social de la Emisora.

Con fecha 19 de noviembre de 2020 anunciamos que se llevó a cabo exitosamente un aumento en la parte variable del capital social por Ps. 500 millones, mediante la emisión de 125 millones de acciones a un precio de suscripción por acción de Ps. 4.00, para ofrecimiento en suscripción y pago a los entonces accionistas de la Sociedad en proporción a su actual tenencia accionaria, sin constituir una oferta pública. El factor de suscripción fue a razón de 1 nueva acción por cada 3.90519464 acciones de las que cada accionista fuera titular. Derivado de lo anterior, el capital social pagado de la Sociedad quedó representado por un total de 616'084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, todas con plenos derecho de voto.

Con fecha de 31 de Octubre de 2022, anunciamos que se llevó a cabo exitosamente un aumento en la parte variable del capital social por Ps. 400 millones, mediante la emisión de 100 millones de acciones a un precio de suscripción por acción de Ps. 4.00, para ofrecimiento en suscripción y pago a los entonces accionistas de la Sociedad en proporción a su actual tenencia accionaria, sin constituir una oferta pública. El factor de suscripción fue a razón de 1 nueva acción por cada 6.16084530 acciones de las que cada accionista fuera titular. Derivado de lo anterior, el capital social pagado de la Sociedad queda representado por un total de 716'084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, todas con plenos derecho de voto.

En términos de las resoluciones adoptadas por la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad") celebrada con fecha 27 de abril de 2023 (la "Asamblea"), se informó a los accionistas que el pago del reembolso de capital aprobado por la asamblea se efectuó el 31 de mayo de 2023, por la cantidad de US\$40'000,000.00 (Cuarenta millones de Dólares 00/100, moneda de los Estados Unidos de América). El factor de pago por acción fue de US\$0.0558593271104460 por acción.

Salvo por lo previamente descrito, a la fecha de este Reporte Anual, GHSF no ha llevado a cabo ninguna emisión o modificación de cualquier otra clase de valores.

Destino de los fondos, en su caso:

f) Destino de los Fondos

A la fecha de este Reporte Anual, la Emisora aplicó los recursos obtenidos de la oferta pública inicial de las Acciones llevada a cabo el 11 de septiembre de 2014 en los siguientes rubros:

- El 78% de los recursos netos recibidos se aplicaron a adquisiciones de hoteles; y
- El 22% de los recursos netos recibidos se utilizaron para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondeo de gastos de capital

A la fecha de este Reporte Anual, la Emisora aplicó los recursos obtenidos de la oferta pública subsecuente de las Acciones llevada a cabo el 16 de Junio de 2016 en los siguientes rubros:

- 95% de los recursos netos que recibimos fueron utilizados en adquisiciones.
- 5% de los recursos netos fueron destinados para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondeo de gastos de capital.

A la fecha de este Reporte Anual, la Emisora aplicó los recursos obtenidos del aumento de capital que concluyó el 19 de Noviembre de 2020 en los siguientes rubros:

- 100% de los recursos netos que recibimos fueron utilizados en adquisiciones.

A la fecha de este Reporte Anual, la Emisora aplicó los recursos obtenidos del aumento de capital que concluyó el 31 de Octubre de 2022 en los siguientes rubros:

- 100% de los recursos netos que recibimos fueron utilizados en la adquisición del Mahekal Beach Resort.

Documentos de carácter público:

g) Documentos de Carácter Público

La Emisora ha entregado a la CNBV y a la BMV el presente Reporte Anual y la información y documentación requerida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, incluyendo documentación corporativa, estados financieros y demás documentación relativa a la Emisora, la cual podrá ser consultada en la página de internet de la CNBV www.cnbv.gob.mx o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de internet www.bmv.com.mx. Adicionalmente, este Reporte Anual se encuentra a disposición de los inversionistas en nuestra página electrónica de internet www.gsf-hotels.com.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior solicitándola por escrito a la atención de Maximilian Zimmermann, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Juan Salvador Agraz No.65, piso 20, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Código Postal 05348, Ciudad de México, en el teléfono +52 55-5261-0800 o mediante correo electrónico a la dirección inversionistas@gsf-hotels.com.

Los documentos de carácter público que la Emisora está obligada a entregar, especificando la fecha en la cual deberán ser entregados, son los siguientes:

Información Anual

El tercer día hábil inmediato siguiente a la fecha de celebración de la asamblea general ordinaria anual de accionistas se entrega: (i) el informe del consejo de administración presentado a la asamblea referida, en el cual se hace referencia a las políticas contables de mayor importancia adoptadas para la elaboración de los estados financieros de la Emisora, así como a la forma y términos en que dichas políticas fueron analizadas y adoptadas, (ii) los estados financieros anuales acompañados del dictamen de auditoría externa, (iii) la comunicación suscrita por el secretario del consejo de administración respecto del estado de actualización que guardan los libros de actas de asambleas de accionistas, sesiones del consejo de administración, de registro de acciones y de registro de aumentos y disminuciones de capital social, (iv) el documento suscrito por el auditor externo a que se refiere el artículo 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y (v) demás informes a que se refiere el artículo 28 fracción IV de la LMV. A más tardar el 30 de abril de cada año se entrega a las

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

autoridades correspondientes el Reporte Anual correspondiente al ejercicio social inmediato anterior, suscrito por el Director General, los titulares de las áreas de finanzas y jurídica o sus equivalentes, así como el representante o apoderado de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y por el Auditor Externo (cuando se trate de información relativa a los estados financieros dictaminados).

Información Trimestral

Dentro de los 20 días hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los primeros tres trimestres del ejercicio social y dentro de los 40 días hábiles siguientes a la conclusión del trimestre, se entregan los estados financieros internos acompañados de una constancia suscrita por el Director General y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica.

Eventos relevantes

La Emisora ha entregado en forma completa y oportuna los reportes que la legislación aplicable le requiere sobre eventos relevantes, los cuales a la fecha de este Reporte Anual son:

Eventos Relevantes

El 27 de abril 2023, La Compañía celebró su Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, en la que se aprobó una reducción a la parte variable del capital social de la Sociedad, sin cancelación de acciones, por la cantidad en Pesos equivalente a hasta US\$40'000,000.00 mediante un reembolso en efectivo a los accionistas de la Sociedad por hasta dicha cantidad.

El 16 de mayo de 2023, HOTEL informó al público inversionista que la venta del hotel Barceló Guadalajara a Barceló Hotel Group anunciada al público inversionista el pasado 15 de diciembre ha quedado concluida exitosamente en los términos y condiciones informados con anterioridad.

El 20 de Julio de 2023, la Compañía formalizó la adquisición del 25% del capital social del hotel Secrets Tulum Resort & Spa por US\$ 15 millones. El restante 75% del capital social es de un grupo de inversionistas privados. El hotel cuenta con 326 habitaciones y un Beach Club en Tulum, Quintana Roo dentro del segmento de hospedaje de lujo todo incluido y es operado por la Compañía.

El 20 de Septiembre de 2023, la Compañía anunció al público inversionista que su Consejo de Administración aprobó autorizar que su accionista JORGE M. PEREZ (directamente y/o a través de vehículos controlados directa o indirectamente por él) incremente su participación accionaria de aquel momento y autorizada de 28.00% hasta el 29.70% del capital social de HOTEL. Este incremento por parte de este accionista no modifica la conformación del grupo de control actual de la sociedad. Dicho comunicado se dio en cumplimiento a lo previsto en el Artículo 109 de la Ley del Mercado de Valores.

El 19 de Octubre de 2023, la Compañía anunció que el hotel Krystal Grand San Miguel de Allende fue inaugurado el 1 de agosto de 2023. En la actualidad, dispone de 22 casas, cada una con entre 2 y 4 habitaciones.

El 19 de Octubre de 2023, la Compañía anunció que El Curio Collection Zacatecas se removió del portafolio.

El 19 de octubre de 2023, la Compañía anunció que su Consejo de Administración aprobó autorizar que su accionista Héctor Fabian Gómez Sainz García incremente su participación accionaria hasta el 9.90% del capital social de HOTEL.

El 20 de octubre de 2023, la Compañía anunció la apertura del hotel Secrets Tulum Resort & Spa (el "Hotel Secrets Tulum"), del cual la compañía posee el 25% del capital social. El 75% restante del capital social está en manos de un grupo de inversionistas privados. El hotel cuenta con 326 habitaciones y un Beach Club en Tulum, Quintana Roo, dentro del segmento de hospedaje de lujo todo incluido bajo la modalidad solo adultos y es operado por la Compañía.

El 27 de octubre de 2023, la Compañía anuncio que el Krystal Beach Acapulco sufrió daños por el huracán Otis sin incidencias personales para nuestros colaboradores y huéspedes. Continuamos con las revisiones y evaluando los daños al hotel conjuntamente con nuestra aseguradora para preparar un plan de renovación en cuanto sea posible.

El 1 de noviembre de 2023, la Compañía anuncio que el 3 de Noviembre, HOTEL traspasó 660,284 acciones que mantenía en el fondo de recompra de acciones a la cuenta del fideicomiso del fondo de acciones de empleados para fondear el plan de acciones aprobado por el Consejo de Administración.

Esta sección contiene la descripción parcial de algunos de los eventos relevantes. Para mayor información favor de visitar: www.bmv.com.mx

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

a) Historia y Desarrollo de GHSF

Información General

GHSF se constituyó el 24 de noviembre de 2006 bajo la denominación "Chartwell Residential, S. de R. L. de C. V.", según consta en la escritura pública número 55,676 otorgada ante el Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario público No. 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito el 18 de diciembre de 2006 en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 358109.

Como resultado de la asociación entre nuestros socios Nexxus Capital, Walton Street Capital y Grupo Chartwell, se cambió la denominación a Grupo Hotelero Santa Fe y se reformaron íntegramente los estatutos sociales de GHSF, según consta en la escritura pública número 34,081 de fecha 26 de febrero de 2010, otorgada ante el Lic. Juan Guillermo Domínguez Meneses, notario público No. 159 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito el 22 de abril de 2010 en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 358109.

Iniciamos operaciones en 2010 mediante la adquisición de tres hoteles con un total de 720 habitaciones. Adicionalmente, en 2010 celebramos tres contratos de operación con Grupo Chartwell para operar los hoteles Krystal ubicados en Cancún, Ixtapa y Puerto Vallarta, lo que nos permitió operar, a principios del 2011, un total de 1,848 habitaciones. En octubre de 2012 abrimos el Hilton Puerto Vallarta, la primera propiedad desarrollada por nosotros con 259 habitaciones y suites, y posteriormente ese mismo año tomamos la operación de los hoteles Mosquito Blue y Mosquito Beach en Playa del Carmen, los cuales dejamos de operar en 2013 y 2014, respectivamente.

En el transcurso del 2013, adquirimos dos hoteles, el primero en Acapulco en el mes de abril y el segundo en Cancún en el mes de septiembre, con un total de 400 y 295 habitaciones, respectivamente. Al momento de la adquisición del hotel ubicado en Acapulco, iniciamos la operación bajo la marca Krystal Beach; asimismo en mayo de 2014, empezamos a operar el hotel de Cancún bajo la marca Krystal Grand (anteriormente conocido como Hyatt Regency Cancún), como parte de la estrategia de posicionamiento de la marca Krystal.

En abril de 2014 la Compañía adquirió un edificio de oficinas ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el cual estaba en proceso de remodelación para operar como un hotel bajo la marca Krystal Urban. El hotel cuenta con un total de 140 habitaciones y fortaleció el posicionamiento de esta marca, que fue nueva en su momento. Comenzó a operar durante el primer trimestre de 2016.

En agosto de 2014 se acordó la adquisición, por parte de GHSF, del 50% del hotel Hilton Puerto Vallarta, propiedad de Grupo Chartwell. Al momento de la Oferta, GHSF tendrá, directa e indirectamente, el 100% de la propiedad del hotel Hilton Puerto Vallarta. La adquisición se hizo efectiva en septiembre de 2014.

En septiembre de 2014 se inició la construcción de 50 habitaciones adicionales en el hotel Krystal Resort Cancún, de dichas habitaciones 4 entraron en operación durante el último trimestre del 2014, 45 entraron en operación durante el segundo semestre de 2015 y la habitación restante entró en operación en 2016.

En diciembre de 2014, GHSF adquirió, a través de su subsidiaria Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V., un hotel de 212 habitaciones para ser operado por la Sociedad bajo la marca Krystal Urban, denominado "Krystal Urban Cancún Centro" ubicado en, Cancún, Quintana Roo.

En mayo del 2015, GHSF adquirió a través de su subsidiaria poseída al 100% Inmobiliaria MB Santa Fe S. A. de C. V. un hotel en operación con 215 habitaciones en el Estado de México, el cual es operado bajo la marca Krystal con el nombre de "Krystal Satélite María Bárbara".

En octubre del 2016, la Compañía anunció la adquisición de los inmuebles consistentes en 54 unidades privativas de uso hotelero y un terreno sin construcciones de 1,043 metros cuadrados que albergan 162 suites hoteleras en aproximadamente 15,100 metros cuadrados de área utilizable, que son adyacentes al hotel Hilton® Puerto Vallarta. El monto de adquisición fue por la cantidad de EUA\$ 12.0 millones (Ps. 224 millones) y se estima una inversión adicional en el proyecto de Ps. 296 millones para un total de inversión de Ps. 520 millones. Siendo una ampliación en un hotel existente, se anticipan eficiencias operativas y economías de escala que incrementen rendimientos y márgenes. La apertura de esta ampliación fue en el segundo trimestre del 2018.

En febrero del 2017, la compañía anunció la adquisición y expansión de dos hoteles categoría gran turismo con una asociación al 50% que serán comercializados bajo la marca Krystal Grand® con un total de 933 habitaciones bajo el modelo all-inclusive. Los hoteles están ubicados en Los Cabos y Nuevo Vallarta, dos de los destinos de playa más importantes en México y reconocidos internacionalmente como principales destinos turísticos con conectividad importante al mercado norteamericano y Europeo. El valor total de los activos es de US\$119.8 millones, de lo cual aproximadamente la mitad fue financiada por deuda. HOTEL contribuyó US\$29.8 millones los cuales representan 50% del capital y consolidará la operación de ambos hoteles. El otro 50% del capital quedará en manos de un grupo de inversionistas privados mexicanos que actualmente son dueños de los hoteles.

En diciembre de 2022, la Compañía anunció la adquisición en asociación al 50% con un grupo de inversionistas mexicanos, del Mahekal Beach Resort, un hotel con 195 habitaciones, que incluye además 4 restaurantes y bares. El hotel está ubicado en Playa del Carmen, uno de los destinos más importantes en México y reconocido internacionalmente por su conectividad a los mercados norteamericanos, sudamericanos y europeos. El

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

valor de la transacción fue de US\$56 millones, de lo cual el 50% fue financiado con deuda. HOTEL consolidará los resultados de este inmueble en sus estados financieros.

En mayo de 2023, HOTEL informó al público inversionista que la venta del hotel Barceló Guadalajara a Barceló Hotel Group anunciada al público inversionista en diciembre 2022 quedó concluida exitosamente en los términos y condiciones informados con anterioridad.

En de Octubre de 2023, la Compañía anunció que el hotel Krystal Grand San Miguel de Allende fue inaugurado en agosto de 2023. En la actualidad, dispone de 22 casas, cada una con entre 2 y 4 habitaciones.

En septiembre de 2013 se firmó un contrato de operación del hotel Hilton Garden Inn ubicado dentro del Aeropuerto Internacional de Monterrey. En agosto del 2015 el hotel que cuenta con 134 habitaciones inició operaciones. El desarrollo de este hotel es el resultado de una asociación de GHSF con una afiliada de Grupo Aeroportuario Centro Norte (OMA), concesionaria del Aeropuerto Internacional de Monterrey, en la cual tenemos una participación del 15%.

En septiembre de 2013 se firmó un contrato de operación de un hotel en desarrollo ubicado en Paraíso, Tabasco. En octubre del 2015 el hotel que cuenta con 117 habitaciones inició operaciones bajo la marca Hampton Inn & Suites.

En diciembre de 2015 la Compañía firmó una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados Mexicano con el objetivo de desarrollar un complejo inmobiliario de usos mixtos que incluirá un hotel 5 estrellas con unidades de Condo-Hotel así como un centro gastronómico. Ubicado sobre Avenida Insurgentes Sur en la Ciudad de México y que la inversión será de Ps. 1,115 millones entre capital y deuda, de los que aproximadamente Ps. 690 millones corresponden a la parte hotelera. La Compañía aportará el 50% de la inversión y consolidará la operación del hotel, cuya apertura se estima durante la segunda mitad de 2022. El hotel contará con aproximadamente 250 habitaciones, será comercializado bajo la marca Hyatt Regency y operado por Grupo Hotelero Santa Fe.

En diciembre del 2015, la Compañía firmó el contrato de operación de un hotel propiedad de un tercero que se localiza en la en la avenida Rojo Gómez, a unos minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. El hotel que anteriormente era operado bajo el nombre de Double Tree Inn by Hilton, marca multinacional, fue cambiado para operar con la marca Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México. El hotel cuenta con 96 habitaciones.

En mayo del 2016, la Compañía firmó el contrato de operación de un hotel cinco estrellas de 207 habitaciones ubicado en la ciudad de Monterrey. El hotel, que es propiedad de un tercero, se localiza en Corregidora No. 519 Oriente, en la zona centro de la ciudad (Monterrey Histórico) frente a la Plaza Hidalgo a un costado del antiguo ayuntamiento. A partir del primero de Julio de 2016, el hotel fue operado por la Compañía comercializado como Krystal® Monterrey.

En mayo del 2016 la Compañía anunció una coinversión con un grupo de inversionistas privados Mexicanos para llevar a cabo la conversión de un edificio de oficinas en suites de lujo para estancias prolongadas que incluirán servicios complementarios y estacionamiento. El inmueble está ubicado sobre Avenida Insurgentes Sur, en la Ciudad de México y la inversión total estimada de Ps. 493 millones. La Compañía aportará el 50% de la inversión. Éste es el primer proyecto de estancias prolongadas de la Compañía, que consta de un edificio que contará con 150 suites, que serán comercializadas bajo la marca Krystal Grand Suites Insurgentes y operadas por Grupo Hotelero Santa Fe.

En enero del 2017, la Compañía anunció la firma de un Contrato de Operación de un hotel cuatro estrellas/de negocios de 168 habitaciones ubicado en un centro de usos mixtos que está siendo desarrollado en Valle Oriente, Monterrey, Nuevo León. El hotel en construcción, propiedad de un tercero, se localizará en el desarrollo inmobiliario denominado "Distrito Armida", en el corazón de la zona corporativa, comercios y servicios en la prestigiada colonia Valle Oriente. Distrito Armida es un desarrollo que constará de cinco etapas con casi 600,000 metros cuadrados, donde el hotel será desarrollado en la primera etapa. Dicho hotel será operado por la Compañía bajo la marca AC Hotel by Marriott. Actualmente el hotel se encuentra en construcción y se espera comience operaciones en el 4T22.

En junio del 2018, la Compañía anunció la firma de un Contrato de Operación de un hotel tres estrellas/de negocios de 140 habitaciones ubicado en Irapuato, Guanajuato. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en el 4to Cinturón Vial, cerca del centro de convenciones así como la zona industrial y a sólo 5 minutos del Centro Histórico de la ciudad. El hotel está dentro de un desarrollo de uso mixto junto a comercios y servicios. Dicho hotel será operado por la HOTEL bajo la franquicia de Accor, un grupo hotelero francés multinacional.

En febrero del 2018 anunciamos a la firma de un Contrato de Operación del hotel 4 estrellas Hyatt Place de Aguascalientes de 144 habitaciones ubicado en Aguascalientes, Aguascalientes. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en la avenida Josemaría Escrivá de Balaguer muy cerca de la planta de Nissan II y la salida a Guadalajara.

En agosto 2018 anunciamos la firma del contrato de adquisición del hotel Clevia Grand Leon con una asociación al 50%. Este hotel de 5 estrellas que está ubicado en León, Guanajuato y cuenta con 140 habitaciones. La inversión fue de Ps. 383 millones. Del total de la inversión, Ps. 127 millones son deuda y HOTEL contribuyó Ps. 128 millones los cuales representan 50% del capital y consolidará la operación del hotel en sus estados financieros. El otro 50% del capital quedó en manos de un grupo de inversionistas privados mexicanos que anteriormente eran dueños del hotel. En enero de 2019 anunciamos la firma del contrato de franquicia con Hyatt para el Hyatt Centric León Campestre, anteriormente conocido como el Clevia Grand León. Este fue el primer contrato de franquicia HOTEL firma con Hyatt y fue el primer Hyatt Centric que abrió en el país.

El 10 de febrero de 2021, anunciamos la firma de un Contrato de Operación del hotel lifestyle de gran lujo SLS Cancún ubicado en la zona exclusiva de Puerto Cancun, que cuenta con 45 suites de lujo, 130 unidades residenciales, Restaurante Leynia, Ciel Spa y un Gimnasio de última generación.

Al 31 de Diciembre del 2023 teníamos en nuestro portafolio 26 hoteles de los cuales somos propietarios del 100% o del 50% de 15, contamos con una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey y contamos con una participación del 25% en el hotel Secrets Tulum & Spa. El portafolio cuenta con 6,718 habitaciones de las cuales 559 están en construcción. En el portafolio tenemos

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2,222 habitaciones en hoteles urbanos y 4,036 habitaciones en hoteles de playa que representan el 36% y 64% de las habitaciones, respectivamente. Esperamos continuar creciendo a través de adquisiciones de hoteles, del desarrollo total o parcial de hoteles y de la operación de hoteles propiedad de terceros.

Descripción del negocio:

Somos una empresa de la industria hotelera en México, enfocada en adquirir, desarrollar y operar hoteles. Contamos con un modelo de operación de hoteles único por su flexibilidad y adaptabilidad ya que nuestra experiencia nos permite operar bajo diferentes marcas, tanto nacionales como internacionales, en distintos segmentos. Mantenemos un enfoque en el fortalecimiento y posicionamiento de nuestra marca Krystal, la cual cuenta con gran reconocimiento en el mercado Mexicano. Esta estrategia nos permite ofrecer diferentes experiencias adecuadas a la demanda específica de cada mercado para lograr maximizar la rentabilidad de nuestras inversiones.

Actividad Principal:

i) Actividad Principal

Somos una empresa de la industria hotelera en México, enfocada en adquirir, desarrollar y operar hoteles. Contamos con un modelo de operación de hoteles único por su flexibilidad y adaptabilidad ya que nuestra experiencia nos permite operar bajo diferentes marcas, tanto nacionales como internacionales, en distintos segmentos. Mantenemos un enfoque en el fortalecimiento y posicionamiento de nuestra marca Krystal, la cual cuenta con gran reconocimiento en el mercado Mexicano. Esta estrategia nos permite ofrecer diferentes experiencias adecuadas a la demanda específica de cada mercado para lograr maximizar la rentabilidad de nuestras inversiones.

Nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos

Nuestra plataforma de hoteles abarca distintos productos. Operamos hoteles de playa y hoteles urbanos bajo marcas propias y de terceros, incluyendo marcas propias como Krystal Grand, Krystal Hotels & Resorts, Krystal Beach y Krystal Urban y marcas licenciadas como Hilton, Hilton Resorts, Hilton Garden Inn y Hampton Inn & Suites. Al cierre de 2023, nuestras habitaciones se distribuyen de la siguiente forma:

No.	Propiedad	Total Habitaciones	Propiedad	Tipo	Categoría	Ciudad	Estado
1	Krystal Urban Monterrey	150	100%	Urbano	4 estrellas	Monterrey	Nuevo León
2	Krystal Urban Cd. Juárez	120	100%	Urbano	4 estrellas	Ciudad Juárez	Chihuahua
3	Krystal Urban Cancún	246	100%	Urbano	4 estrellas	Cancún	Quintana Roo
4	Krystal Satellite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	Estado de México	Estado de México
5	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	Monterrey	Nuevo León
6	Hampton Inn & Suites Paraiso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	Paraiso	Tabasco
7	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	Ciudad de México	Ciudad de México
8	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	Guadalajara	Jalisco
9	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	Monterrey	Nuevo León
10	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	Irapuato	Guanajuato
11	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	Ciudad de México	Ciudad de México
12	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	Aguascalientes	Aguascalientes
13	Hyatt Centric Campeste León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	León	Guanajuato
14	Hyatt Regency Mexico City Insurgentes	201	50%	Urbano	Gran Turismo	Ciudad de México	Ciudad de México
15	Krystal Grand San Miguel de Allende	22	100%	Urbano	Gran Turismo	San Miguel de Allende	Guanajuato
Subtotal Urbano		2,222					
16	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	Cancún	Quintana Roo
17	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	Ixtapa	Guerrero
18	Krystal Resort Puerto Vallarta	530	-	Playa	5 estrellas	Puerto Vallarta	Jalisco
19	Krystal Grand Puerto Vallarta	451	100%	Playa	Gran Turismo	Puerto Vallarta	Jalisco
20	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	Acapulco	Guerrero
21	Krystal Grand Cancún	398	100%	Playa	Gran Turismo	Cancún	Quintana Roo
22	Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	Los Cabos	Baja California Sur
23	Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	Nuevo Vallarta	Nayarit
24	SLS Cancún	45	-	Playa	Lujo	Cancún	Quintana Roo
25	Mahekal Beach Resort	195	50%	Playa	4 estrellas	Playa del Carmen	Quintana Roo
26	Secrets Tulum Resort & Spa	326	25%	Playa	Gran Turismo	Tulum	Quintana Roo
Subtotal Playa		4,036					
Total en Operación		6,258					
Total en Construcción		0					
Total		6,258					

Operamos hoteles dentro de distintas categorías. Nuestros hoteles de playa abarcan desde la categoría de 3, 4 y 5 estrellas, Boutique y Gran Turismo. La SECTUR y la OMT son las encargadas de determinar y unificar los criterios en cuanto a la clasificación hotelera tomando en cuenta las instalaciones y servicios de los inmuebles tales como tamaño de las habitaciones, la limpieza y la disponibilidad de salones y servicios adicionales. Las categorías se otorgan con base en tabuladores domésticos que pueden variar de los tabuladores internacionales. Un hotel de 5 estrellas en México generalmente corresponde a un hotel de 4 estrellas en el mercado norteamericano.

Hoteles de playa

Actualmente tenemos en el portafolio 11 hoteles, 6 propios (incluyendo hoteles propios al 50%), 1 hotel con una participación del 25%, y 4 de terceros con una capacidad total de 4,036 habitaciones. Nuestros hoteles de playa se ubican en varios de los principales destinos turísticos de México, incluyendo Cancún, Tulum, Playa del Carmen, Los Cabos, Puerto Vallarta, Nuevo Vallarta, Ixtapa y Acapulco.

Medimos el desempeño de los hoteles con base en tres métricas: ocupación, tarifa diaria e ingresos por habitaciones disponibles (RevPAR). El promedio de ocupación durante el 2023 en los hoteles de playa fue de 70% mientras que, en 2022, dicha ocupación alcanzó 71%. La tarifa diaria promedio en los hoteles de playa fue de Ps. 2,702 en 2023 y de Ps. 2,577 en 2022. El RevPAR fue de Ps. 1,891 en 2023, mientras que dicho RevPAR fue de Ps. 1,816 en 2022. Operamos nuestros hoteles de playa tanto bajo el esquema todo incluido (*all-inclusive*) en el que los clientes cuentan con servicios de alimentos y bebidas incluidos en su tarifa como bajo el esquema "plan europeo" en el que la tarifa únicamente incluye la habitación. Adicionalmente, en la mayoría de nuestros hoteles de playa hemos adoptado esquemas todo incluido (*all-inclusive*) a solicitud de los clientes, por lo que aun cuando el hotel o resort no sea generalmente un hotel o resort todo incluido (*all-inclusive*), se le puede ofrecer a los clientes una tarifa que les incluya alimentos y bebidas.

Además de las habitaciones, los hoteles de playa cuentan con centros de consumo, los cuales incluyen restaurantes, spas y tiendas.

Hoteles Urbanos

Actualmente tenemos en el portafolio 15 hoteles urbanos con capacidad de 2,222 habitaciones. Nuestros hoteles urbanos cuentan con espacios para reuniones y convenciones y se ubican en algunos de los principales centros de negocios en México, incluyendo las ciudades de Guadalajara y Monterrey. Del total de hoteles urbanos del portafolio, 9 son de nuestra propiedad (incluyendo hoteles propios al 50%), 1 donde tenemos el 15% de propiedad y 5 son propiedad de terceros.

El promedio de ocupación durante el 2023 en los hoteles urbanos fue de 61% mientras que, en 2022, dicha ocupación alcanzó 55%. La tarifa diaria promedio en los hoteles urbanos fue de Ps. 1,527 en 2023 y de Ps. 1,411 en 2022. El RevPAR fue de Ps. 929 en 2023, mientras que dicho RevPAR fue de 777 en 2022.

Además de las habitaciones, nuestros hoteles urbanos cuentan con centros de consumo adicionales, los cuales incluyen restaurantes, spas y tiendas.

Segmentos en la industria hotelera

Tipos de Servicios

Los tipos de servicios que actualmente ofrecemos o pensamos ofrecer en un futuro son los siguientes:

- **Servicio Limitado.** Los hoteles con este servicio son propiedades que ofrecen una serie de servicios convenientes a las necesidades de un perfil de cliente que no necesita grandes instalaciones y se caracteriza por tener además de sus habitaciones un poco más pequeñas que las de los hoteles con Servicios Selectos y Completos, un pequeño restaurante que ofrece desayuno continental o un pequeño buffet con desayuno americano más completo, pequeñas salas de juntas y centro de negocios.
- **Servicio Selecto.** Son hoteles con servicios más completos y robustos que los de Servicios Limitados, ofreciendo restaurantes y bares con carta y buffet, además de salones de juntas y grupos, alberca, gimnasio y centro de negocios. Dentro de este tipo de servicio tenemos nuestros hoteles Hilton Garden Inn en Monterrey, Krystal Business en Ciudad Juárez con un nivel un poco superior al de Servicios Limitados y Hilton Garden Inn en el Aeropuerto de Monterrey.
- **Servicio Completo.** Estos hoteles cuentan con instalaciones más robustas en su oferta de habitaciones, alimentos y bebidas, salones para eventos sociales, grupos y convenciones, centro de negocios, así como en sus servicios de valet parking, bell boys, concierge y lavandería. Dentro de este segmento, contamos con los hoteles Hilton Guadalajara y Hilton Vallarta, Krystal Resort Cancún, Krystal Resort Ixtapa, Krystal Resort Vallarta, Krystal Resort Acapulco, Krystal Monterrey, Krystal Urban Guadalajara y Krystal Grand Punta Cancún.
- **Paquetes EP (European Plan – Plan Europeo).** Este tipo de paquetes que adquiere el cliente al momento de reservar incluye solamente el alojamiento dentro del hotel. En nuestros hoteles Krystal comercializamos tanto este tipo de paquetes como los todo incluido (*all inclusive*), dando la opción al cliente a escoger el que más le convenga. Nuestros hoteles urbanos se comercializan en Plan Europeo.
- **Plan Todo Incluido (All Inclusive).** Estos paquetes incluyen tanto el alojamiento como todos los alimentos y bebidas durante la estancia del cliente. Los servicios como SPA, lavandería y largas distancias no están incluidos. Nuestro hotel Hilton Puerto Vallarta solo vende paquetes Todo Incluido (*all inclusive*) de lujo con opciones ilimitadas en alimentos y bebidas.
- **Plan Híbrido:** Es un plan que permite comercializar el All Inclusive y el Plan Europeo (solo habitación) a elección del cliente. Esto permite que el hotel tenga un mercado que no esté acotado a solo una de estas modalidades.
- **Club Vacacional.** Ofrecemos a los socios que adquirieron Club Vacacional por una(s) semana(s) durante el año, un servicio de Club tipo Concierge el cual incluye un registro personalizado, diferentes actividades recreacionales, coctel de bienvenida y descuentos especiales del 20% en alimentos y bebidas. Servicio disponible en los hoteles Krystal Beach Acapulco, Krystal Resort Puerto Vallarta y Krystal Resort Cancún.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

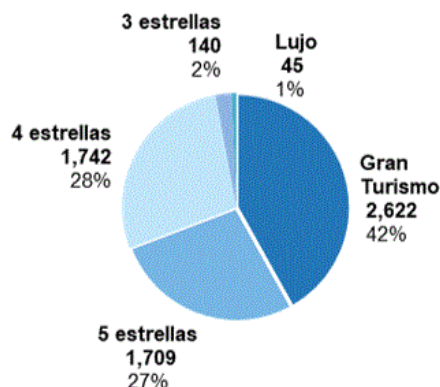
Nuestros hoteles operan en las siguientes categorías.

- **Hoteles de 3 estrellas.** Son hoteles con productos y servicios limitados. El restaurante tiene un menú básico. No cuentan con salones de eventos y grupos. No existen áreas de recreo. En esta categoría se ubica el hotel Ibis Irapuato.
- **Hoteles de 4 estrellas.** Son hoteles con calidad en productos y servicios más selectos y completos con relación a los de tres estrellas, tales como restaurantes y bares, salones de eventos y grupos, e instalaciones en general. En esta categoría se ubican los hoteles Krystal Urban Monterrey, Krystal Urban Ciudad Juárez, Krystal Urban Cancún, Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto[1], Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco, Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México, Krystal Urban Guadalajara, Hyatt Place Aguascalientes y Krystal Beach Acapulco
- **Hoteles de 5 estrellas.** Estos hoteles ofrecen servicios completos en habitaciones de superiores y villas, alimentos y bebidas con cafeterías, restaurantes, albercas, área comercial, club de niños, gimnasio, SPA, centros de negocios y salones para grupos y convenciones y en algunas propiedades pisos de habitaciones concierge. En esta categoría se ubican los hoteles Krystal Satélite María Bárbara, Krystal Monterrey, Krystal Resort Cancún, Krystal Resort Ixtapa, y Krystal Resort Puerto Vallarta.
- **Hoteles "lifestyle".** Suelen ser hoteles pequeños, de pocas habitaciones con una identidad propia. La ubicación, arquitectura y diseño es una característica primordial en esta categoría. Ofrecen servicios y atención personalizada teniendo instalaciones extraordinarias y de un alto nivel. En esta categoría se ubica el hotel SLS Cancún.
- **Hoteles "Gran Turismo".** En esta categoría se ofrecen servicios completos y superiores en habitaciones de lujo, alimentos y bebidas en restaurantes de especialidades (alto nivel gastronómico), albercas, área comercial, club de niños, gimnasio, SPA, centros de negocios y salones para grupos y convenciones y en algunas propiedades pisos de habitaciones Concierge. Los hoteles Hilton Guadalajara, Krystal Grand Suites Insurgentes, Hyatt Place Aguascalientes, Hilton Puerto Vallarta Resort, Krystal Grand Punta Cancún, Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Nuevo Vallarta, Hyatt Regency Insurgentes Mexico City[2] y Secrets Tulum Resort & Spa se encuentran dentro de este concepto.

[1] GHSF tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

[2] Se encuentra en construcción

Al 31 de diciembre del 2023, las habitaciones de nuestros hoteles se distribuyen en categorías según lo señalado en la siguiente gráfica:

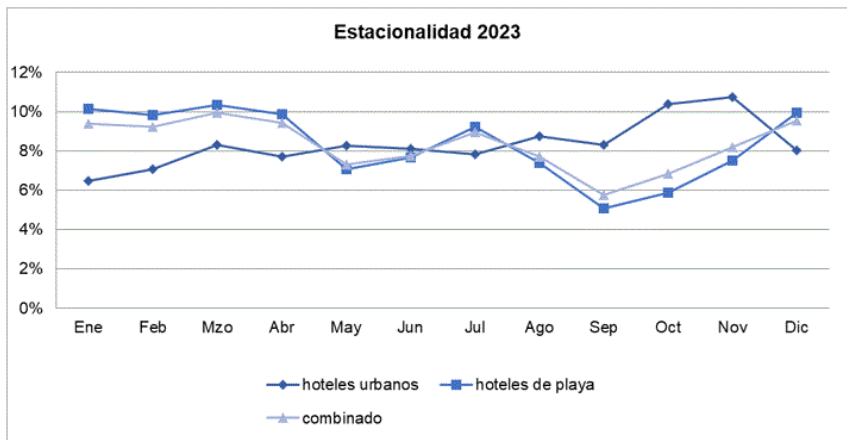
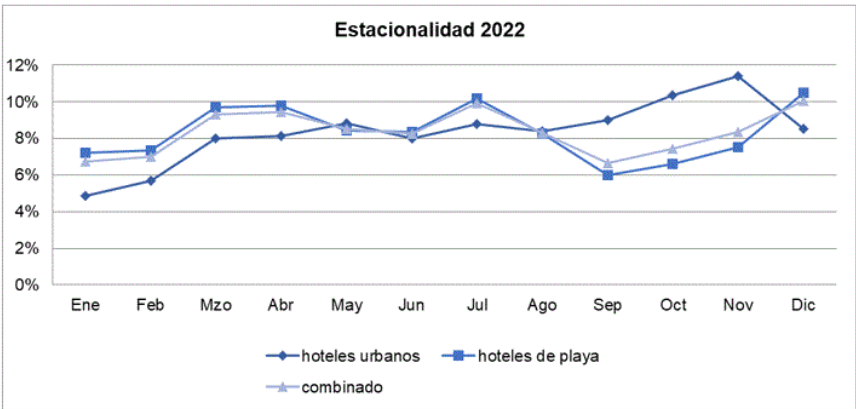


Estacionalidad

La industria hotelera es estacional. Sin embargo, una mezcla adecuada entre hoteles de playa y hoteles urbanos disminuye significativamente la estacionalidad de nuestra plataforma de propiedades. Los hoteles urbanos típicamente muestran menores niveles de ocupación e ingresos durante los períodos vacacionales, mientras que durante los períodos vacacionales los hoteles de playa muestran mayor ocupación y niveles de ingresos.

A continuación se incluyen gráficas por año que muestran la estacionalidad (medida como ingresos totales) de nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos durante los últimos 2 años.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Ver sección “Descripción de los principales activos” para una descripción del portafolio actual de los hoteles administrados por la Emisora.

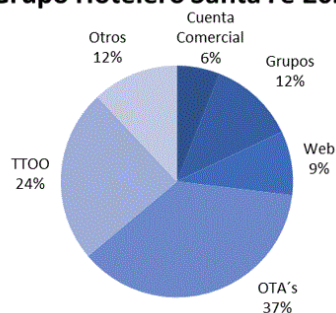
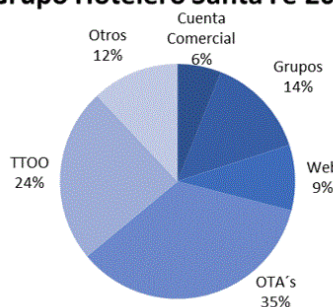
Canales de distribución:

ii) Canales de Distribución

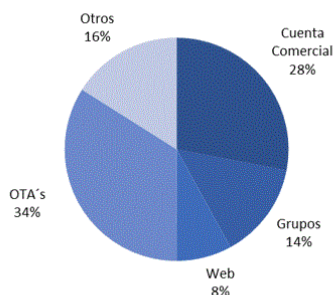
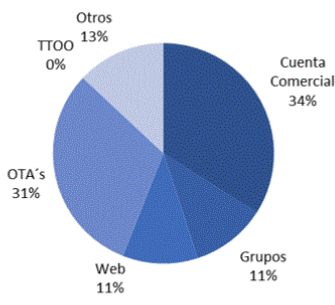
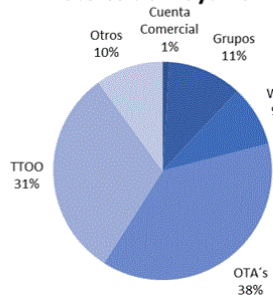
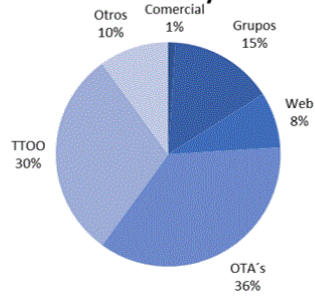
Utilizamos los siguientes medios para originar las ventas y promoción de nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos:

- OTAs, como PriceTravel, BestDay, Despegar, Expedia y Travelocity;
- TTOOs Nacionales;
- TTOOs Internacionales;
- ventas a través de nuestra fuerza de ventas corporativa (Grupos); y
- nuestras propias páginas de internet.

Las ventas de nuestros hoteles de playa dependen en mayor medida de nuestra distribución a través de OTAs, grupos generados por nuestra fuerza de venta corporativa, TTOOs Nacionales en las páginas de internet de nuestros hoteles. A continuación se muestran las fuentes de nuestras ventas durante los últimos 2 años.

Grupo Hotelero Santa Fe 2022**Grupo Hotelero Santa Fe 2023**

A diferencia de las ventas en nuestros hoteles de playa, la composición de las ventas de nuestros hoteles urbanos se concentra mayormente en cuentas comerciales y ventas de grupos generadas por nuestra fuerza de venta corporativa. A continuación se muestran las fuentes de dichas ventas durante los últimos 2 años.

Hoteles Urbanos 2022**Hoteles Urbanos 2023****Hoteles de Playa 2022****Hoteles de Playa 2023**

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Propiedad Intelectual

Operamos hoteles bajo distintas marcas, incluyendo marcas propias, marcas licenciadas y marcas de terceros. Gran parte del valor de nuestro negocio depende del reconocimiento de nuestras marcas. Consideramos que cada una de las marcas que operamos, mantienen, en los segmentos respectivos, altos niveles de reconocimiento. Adicionalmente a las marcas bajo las cuales operamos nuestros hoteles actualmente, nuestra estrategia incluye operar otras marcas en el futuro, en la medida que sean acordes a las propiedades que operemos, tanto en cuestión de mercado potencial como en ubicación.

Entre nuestras marcas se encuentran "Krystal Grand", "Krystal Hotels & Resorts", "Krystal Urban", "Krystal Business", y "Krystal Beach". Registramos dichas marcas, así como los diseños correspondientes, en las clases de servicios relacionadas con nuestras actividades.

Por otro lado, las marcas, "Hilton Garden Inn", "Hyatt Centric", "Hyatt Regency" y "Secrets", bajo las cuales operamos hoteles en Monterrey, León, Ciudad de México, y Tulum son utilizadas conforme a los contratos de franquicia que nuestras subsidiarias han celebrado con las afiliadas de Hilton y Hyatt. Conforme a dichos contratos, se nos otorgan licencias o sublicencias no-exclusivas para utilizar la marca y el sistema de operación desarrollado por Hilton, y Hyatt a cambio de ciertas comisiones mensuales. El contrato de franquicia del Hotel Hilton Garden Inn Monterrey

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Aeropuerto[1] estará vigente hasta el 2030. El contrato de franquicia del Hotel Hyatt Centric Campestre León[2] estará vigente hasta el 2038. El contrato de Franquicia del Hyatt Regency Mexico City Insurgentes estará vigente hasta el 2050. El contrato del Secrets Tulum & Spa estará vigente hasta el 2035.

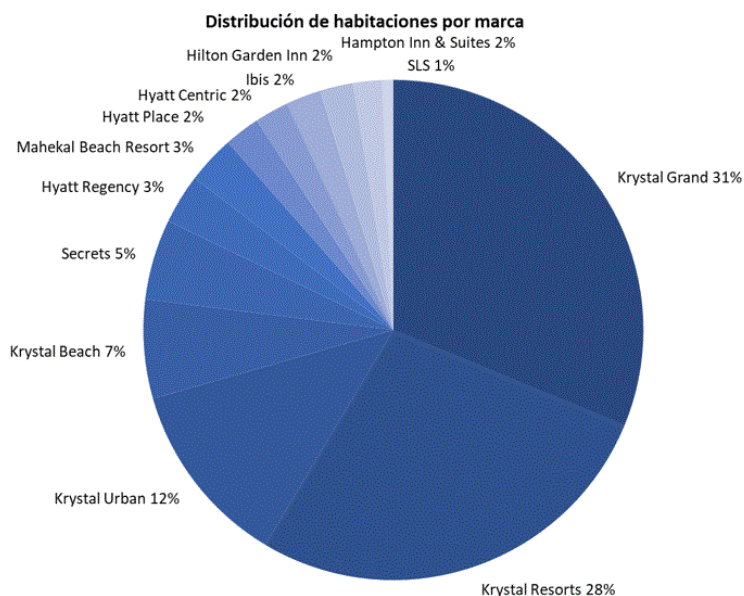
Fuera de dichos derechos no tenemos derechos de propiedad o explotación bajo la marca “Hilton”, “Hyatt”, “Hyatt Centric”, “Hyatt Regency”, “Secrets”, “Hilton Garden Inn” y/o “Garden Inn” distintos a los señalados en los contratos de franquicia respectivos.

La siguiente tabla contiene un resumen de las marcas más utilizadas en el curso ordinario de nuestro negocio a la fecha de este Reporte Anual. Excepto por las marcas Hilton y Hyatt, las cuales utilizamos conforme a distintos contratos de franquicia, licencia y operación, somos propietarios de las marcas señaladas en el siguiente cuadro.

Santa Fe grupo hotelero	
 KRYSTAL GRAND HOTELS & RESORTS	 KRYSTAL Hotels & Resorts
 KRYSTAL BEACH	 KRYSTAL URBANHOTELS
 HYATT CENTRIC™	 HYATT PLACE
 SLS CANCUN HOTEL	 Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto
 Hampton Inn & Suites by HILTON	 ibis Hotels
 SECRETS Resorts & Spas	 HYATT REGENCY
 majekal HOTELS	

La siguiente gráfica muestra el porcentaje (calculado sobre el número de habitaciones) del total de nuestras habitaciones que representan las diversas marcas que utilizamos al 31 de diciembre de 2023:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Nuestro modelo de negocios depende, en gran medida, de la efectividad del registro y protección de nuestras marcas y otros derechos de propiedad intelectual. Somos titulares, por conducto de nuestra subsidiaria Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V., de diversas marcas y nombres comerciales que utilizamos en el curso ordinario de nuestro negocio y que se encuentran debidamente registradas ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, o IMPI.

Así mismo, somos titulares o tenemos licencias por parte de HWI y sus afiliados de los siguientes dominios en internet: www.gsf-hotels.com, www.kivc.com, www.krystal-hotels.com, www.krystalbusiness-hotels.com, www.krystal-hotels.com, www.krystalcancun.com.mx, www.krystalixtapa.com.mx, www.krystalvallarta.com.mx, www.krystalprivilege.com, y, La Emisora considera que dichas marcas son importantes para la identificación de la Emisora y de su negocio, y con el fin de atraer negocios en el futuro.

No somos titulares, licenciarios o franquiciarios de la marca Hampton Inn & Suites con la que opera el hotel ubicado en Paraíso, Tabasco, México. No existen demandas o litigios pendientes o, hasta donde es de nuestro conocimiento, que sean una amenaza, en nuestra contra, derivado de infracciones relacionadas con derechos de propiedad intelectual o industrial de terceros.

[1] GHSF tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

[2] GHSF tiene una participación del 50% en el hotel Hyatt Centric Campestre León.

Principales clientes:

iv) Principales clientes

Origen geográfico de nuestros clientes

En años recientes, el crecimiento del mercado nacional ha resultado en una mayor participación de viajeros domésticos en nuestras ventas totales. Si bien lo anterior refleja una fortaleza del consumo nacional, también presenta una oportunidad de crecimiento conforme los turistas internacionales vayan regresando a los destinos nacionales (tanto respecto de actividad de negocio como de turismo de placer). El origen de nuestros clientes es consistente entre nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos. A continuación se muestra una gráfica distinguiendo entre los clientes procedentes de México y el extranjero durante los últimos cuatro años:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	2020	2021	2022	2023
Nacional	78%	74%	72%	70%
Extranjero	22%	26%	28%	30%

Por la naturaleza de sus operaciones, la Emisora no tiene clientes con los que exista una dependencia directa, ni a través de sus Subsidiarias. Ningún cliente representa el diez por ciento o más del total de las ventas consolidadas de la Emisora.

Legislación aplicable y situación tributaria:

v) Legislación aplicable y situación tributaria

Los aspectos corporativos, incluyendo aquellos relacionados con características de las Acciones, gobierno corporativo, obligaciones de reportar, entre otras de la Compañía y sus subsidiarias se regulan por la Ley General de Sociedades Mercantiles y la LMV.

Aquellos aspectos relacionados con los bienes inmuebles de la Compañía se rigen por la Constitución Mexicana y diversas leyes y reglamentos federales, estatales y municipales que contemplan el marco legal necesario a la propiedad, uso, explotación (incluyendo a través de concesiones) y transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en México, incluyendo aquellos en materia ambiental y su preservación.

De manera más específica, nos encontramos sujetos principalmente a las siguientes leyes y reglamentos:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- Ley del Mercado de Valores;
- Ley General de Sociedades Mercantiles;
- Ley Federal de Competencia Económica;
- Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares;
- Códigos Civiles de los estados en que se ubican nuestras propiedades y en los que operamos;
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y su reglamento;
- Ley General de Turismo;
- Ley General Para La Prevención y Gestión Integral de los Residuos (la "Ley de Residuos");
- Ley de Expropiación;
- Ley de Aguas Nacionales;
- Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido;
- Ley General de Bienes Nacionales;
- Ley del Impuesto Sobre la Renta;
- Ley del Impuesto al Valor Agregado;
- Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal, Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar;
- Reglamentos locales y municipales en materia de medio ambiente, uso de suelo, zonificación y la legislación tributaria y sus reglamentos; y
- Normas Oficiales Mexicanas (NOMs).

Regulación de Operación Inmobiliaria

En virtud de que participamos en la construcción, diseño, desarrollo y operación de hoteles, nuestras operaciones, así como nuestros hoteles, se encuentran sujetos a ciertos reglamentos en materia de uso de suelo, medio ambiente, construcción, turismo, entre otros.

En materia de uso de suelo y la necesidad de obtener permisos y licencias de operación, la regulación a nivel estatal y municipal exige que nuestros hoteles cumplan con ciertos requisitos, como contar con licencias de funcionamiento. Dependiendo de la naturaleza de las instalaciones de nuestros hoteles, típicamente requerimos de licencias sanitarias, de construcción, autorizaciones ambientales y cumplir con reglamentos de zonificación y uso de suelo, de restaurantes, albercas, instalaciones de gimnasios, estacionamientos, venta de bebidas alcohólicas y publicidad. Adicionalmente, la normatividad de protección civil (generalmente de naturaleza estatal y municipal) requiere que cada uno de nuestros hoteles cuente con planes relacionados con seguridad y salud laboral.

Además la Emisora se encuentra obligada a inscribir cada uno de sus hoteles en el Registro Nacional de Turismo.

Asimismo, tratándose de nuestros hoteles ubicados en playas, conforme a la Ley General de Bienes Nacionales, dichos hoteles requieren concesiones para el uso y aprovechamiento de las zonas federales marítimo terrestre.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Regulación Ambiental

Los hoteles que operamos se encuentran sujetos a lo dispuesto por la LGEEPA, los reglamentos y reglas derivadas de la misma y diversas disposiciones estatales y municipales. De igual forma, la Emisora se encuentra sujeta a lo dispuesto por la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, La Ley General de Vida Silvestre y numerosas Normas Oficiales Mexicanas.

La LGEEPA prevé el marco legal aplicable al estudio de impacto ambiental así como la descarga de contaminantes en el ambiente. Adicionalmente, la Ley de Residuos regula la generación y manejo de sustancias y materiales peligrosos así como la descarga de contaminantes en el ambiente.

La LGEEPA proporciona el marco jurídico para la evaluación y la valoración de los estudios de impacto ambiental de cualquier proyecto, y también regula el almacenamiento, la disposición final, la limpieza y el manejo de la contaminación, materiales peligrosos y no peligrosos y la contaminación de la tierra, el suelo, el aire, el agua, y todos los daños derivados de los mismos. La LGEEPA también proporciona los estándares de responsabilidad y establece que el propietario del inmueble es responsable en última instancia de todos los daños causados como resultado de la contaminación en sus inmuebles y de todas las medidas de limpieza necesarias para remediar cualquier contaminación en el suelo, subsuelo, aguas superficiales y aguas subterráneas en la propiedad correspondiente. La regla "el propietario paga" de la LGEEPA nos expone a la responsabilidad derivada de cualquier contaminación causada por los propietarios anteriores de las propiedades adquiridas (independientemente de nuestra capacidad para cobrar al propietario anterior o al arrendatario responsable cualquier indemnización al amparo del contrato de compraventa correspondiente).

Además de las disposiciones de la LGEEPA estamos sujetos a diversas disposiciones legales locales y municipales en materia ambiental que rigen el uso y la disposición final de materiales, agua, alcantarillado y otros.

Las operaciones en nuestros hoteles y nuestras prácticas de construcción deben cumplir con las regulaciones ambientales y normas de construcción y especificaciones previstas en las NOMs. Al amparo de nuestros contratos con terceros, los contratistas son responsables de cumplir con todas las disposiciones legales aplicables.

Expropiación

Conforme a la Ley de Expropiación, el Ejecutivo Federal tiene la facultad de expropiar u ocupar temporalmente todos o parte de nuestros inmuebles dentro del territorio mexicano. La expropiación puede llevarse a cabo por razones de interés público o seguridad nacional. En caso de expropiación, debe pagarse una indemnización al propietario. Si existe un desacuerdo en relación con el monto pagadero como indemnización, se podrá solicitar a una autoridad judicial la determinación de la misma. El importe de la indemnización debe ser cubierto por el gobierno federal, cuando el inmueble expropiado pase a su patrimonio.

Asimismo, existen leyes de expropiación a nivel estatal en México. Conforme a dichas leyes, el ejecutivo del estado correspondiente tiene la facultad de expropiar u ocupar temporalmente los inmuebles ubicados dentro del territorio estatal respectivo. De acuerdo con dichas leyes, la expropiación solo podrá hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización, la cual deberá basarse en el valor fiscal del bien expropiado. El importe de la indemnización deberá ser cubierto por el gobierno local cuando el inmueble expropiado pase a su patrimonio.

Regulación en materia de Protección de Datos Personales

La Emisora se encuentra sujeta a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, dado que resulta aplicable a los particulares de carácter privado, sean personas físicas o morales, que manejan datos personales. De conformidad con dicha ley, el tratamiento y la transferencia de datos personales se encuentran sujetos al consentimiento previo de su titular. El consentimiento respectivo se obtiene a través de un aviso de privacidad, a través del cual se comunica al titular, entre otras cosas: (i) las finalidades del tratamiento de datos; (ii) las opciones y medios que el responsable ofrezca a los titulares para limitar el uso o divulgación de los datos; (iii) los medios para ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición. El aviso de privacidad debe ponerse a disposición de los titulares de datos personales a través de formatos impresos, digitales, visuales, electrónicos o sonoros, o cualquier otra tecnología. Se entiende que el titular consiente tácitamente el tratamiento de sus datos, cuando habiéndose puesto a su disposición el aviso de privacidad, no manifieste su oposición. La Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares establece ciertos requisitos y excepciones con respecto a la transferencia de datos personales a terceros.

Regulación Laboral

Así mismo, nos encontramos sujetos a las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo y a las disposiciones contenidas en los contratos colectivos de trabajo celebrados con los once sindicatos con los que tenemos relación. Para más información sobre nuestra relación con dicho sindicato y nuestros contratos colectivos de trabajo, ver "Descripción del negocio – Recursos Humanos" del presente Reporte Anual.

Situación Tributaria

La Compañía está sujeta al ISR sobre las utilidades, al deducir a los ingresos obtenidos las deducciones autorizadas. Realizamos pagos mensuales de ISR a cuenta del impuesto anual. Para el ejercicio de 2023 la tasa de ISR aplicable es del 30%. Los dividendos y/o utilidades que la Compañía pague a sus accionistas personas físicas y a los residentes en el extranjero se encuentran sujetos al pago del 10% de ISR excepto los que se decreten con cargo al saldo en la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) que la Compañía tenga al 31 de diciembre del año anterior.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Asimismo, la compañía está sujeta al Impuesto al Valor Agregado, o IVA y al Impuesto al Hospedaje o IH. El IVA y el IH son impuestos indirectos que trasladamos a nuestros clientes. La tasa actual del IVA es del 16% sobre el valor de los servicios o de los bienes, mientras que el IH varía dependiendo del Estado donde se ubiquen cada uno de los hoteles.

Recursos humanos:

vi) Recursos Humanos

Consideramos que contar con personal bien capacitado y motivado impacta en la calidad del servicio que prestamos y nuestra capacidad de crecer nuestra plataforma hotelera de manera exitosa. Es por ello que invertimos un significativo esfuerzo en la selección y capacitación de los individuos que consideramos como los más calificados para proporcionar los servicios que ofrecemos. Para lograr una eficiente administración de los recursos humanos hemos implementado las siguientes prácticas:

- Contamos con un plan de retribución variable, el cual tiene como objetivo alinear los objetivos individuales y colectivos con la estrategia global de la Compañía.
- Evaluamos el desempeño de nuestros colaboradores con el objetivo de: (i) proporcionar a cada colaborador retroalimentación constructiva y oportuna sobre el desempeño de cada uno de ellos, (ii) identificar a colaboradores con el talento y potencial para ofrecerles oportunidades de desarrollo profesional; (iii) identificar las necesidades de formación del personal para alcanzar sus expectativas de desarrollo; y (iv) favorecer el intercambio de información relacionada con las inquietudes del personal.
- Impartimos capacitación continua a todos nuestros colaboradores para sensibilizarlos sobre la importancia de la satisfacción del huésped y dotarlos de herramientas para que puedan brindar servicios de la más alta calidad. Asimismo, se imparte capacitación de liderazgo a los gerentes de área, jefes de departamento y supervisores para ayudarlos a desarrollar habilidades que permitan inspirar, guiar, motivar y comprometer a sus colaboradores para alcanzar los objetivos de la Compañía.
- Contamos con un programa conocido como el *Talent Development Program*, o TDP, a través del cual ciertos colaboradores con potencial previamente identificado participan en un programa de entrenamiento para adquirir las habilidades y conocimientos necesarios para cumplir el perfil de director de hotel, el cual es buscado constantemente dada nuestra política de apertura constante de nuevos hoteles.
- Realizamos una encuesta de satisfacción de colaboradores cada año en todos los hoteles administrados, la cual tiene como objetivo conocer la opinión de nuestros colaboradores y medir su satisfacción. A partir del resultado de la encuesta se desarrollan planes de acción para mejorar los índices de satisfacción del personal.
- Contamos con una política de personal incluyente. Constantemente buscamos que parte de nuestro personal sean individuos con capacidades diferentes, quienes en todo momento son tratados con respeto y aceptación.

Al 31 de diciembre de 2023, contábamos con un total de 4,359 colaboradores, de los cuales 1,419 colaboradores se encontraban bajo la modalidad de empleados temporales. Nuestro staff aumentó en 25.6% en 2023 debido a la mayor actividad hotelera y la inclusión de los hoteles Secrets Tulum Resort & Spa, Krystal Grand San Miguel de Allende y Hyatt Regency Mexico City Insurgentes.

Del total de nuestros colaboradores el 44.7% son de confianza y el 55.3% son sindicalizados. Los trabajadores sindicalizados están afiliados a 24 sindicatos diferentes. Los salarios conforme a los contratos colectivos de trabajo son negociados cada año, mientras que el resto de las condiciones generales son negociadas cada dos años. Creemos que contamos con una buena relación con nuestros colaboradores, y en ningún momento hemos tenido huelgas o conflictos laborales. Adicionalmente, contamos con el reconocimiento de Super Empresas Expansión 2023 elaborado por la empresa Top Companies.

Desempeño ambiental:

vii) Desempeño ambiental

Aunque las actividades que GHSF realiza cotidianamente no representan un riesgo ambiental considerable, si cuentan con algún impacto ambiental. A dicho respecto contamos con una política ambiental, la cual gira en torno a los siguientes objetivos:

- Cumplir con la regulación ambiental existente en México;
- reducir el consumo de energéticos;
- disminuir la cantidad de residuos;
- disminuir la emisión de contaminantes; y
- sensibilizar a los colaboradores, proveedores y clientes sobre la importancia de adquirir buenas prácticas que coadyuven a la disminución del impacto ambiental.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Para cumplir con los objetivos mencionados en el párrafo anterior, GHSF ha establecido ciertas prácticas en los hoteles que se describen en el presente Reporte Anual. Entre dichas prácticas se encuentran las siguientes:

- Separación de los residuos;
- implementación de programas de reciclaje;
- confinamiento de residuos peligrosos;
- la utilización de sensores de presencia para evitar uso de energía innecesario;
- la utilización de focos ahorradores de energía;
- la sustitución de calderas de Diesel por equipos de gas;
- la utilización de planta de osmosis inversa para la potabilización del agua;
- el uso de equipos sofisticados de filtrado de agua;
- el evitar el lavado innecesario de toallas y sabanas;
- la instalación de equipos sanitarios ecológicos;
- limpieza de playas;
- capacitación de colaboradores; e
- integración de comité de Medio Ambiente.

En cuanto al desempeño ambiental en el desarrollo y construcción de hoteles, seguimos la regulación impuesta por los distintos niveles de gobierno, las cuales cumplimos cabalmente. Asimismo, en el desarrollo y construcción de hoteles, priorizamos a los proveedores, y la utilización de materiales que procuren la mejora del medio ambiente, y cuando la regulación lo requiere, realizamos estudios y análisis de impacto ambiental.

Información de mercado:

viii) Información del mercado

Consideramos que la industria hotelera en México tiene un gran potencial de crecimiento dada la estructura poblacional, el mejoramiento de la base macroeconómica, la creciente clase media y la recuperación y crecimiento continuo del número de viajeros nacionales e internacionales. Asimismo, la industria hotelera se encuentra altamente fragmentada y cuenta con poca penetración en comparación con otros países de tamaño similar a México. Estos elementos representan una oportunidad atractiva para continuar creciendo y expandiéndonos como uno de los operadores y propietarios de hoteles líderes en México. Nuestra competencia en México son todos los hoteles y alojamientos cercanos a nuestros hoteles. Cada plaza tiene una competencia diferente por lo que no tenemos un competidor definido a nivel compañía.

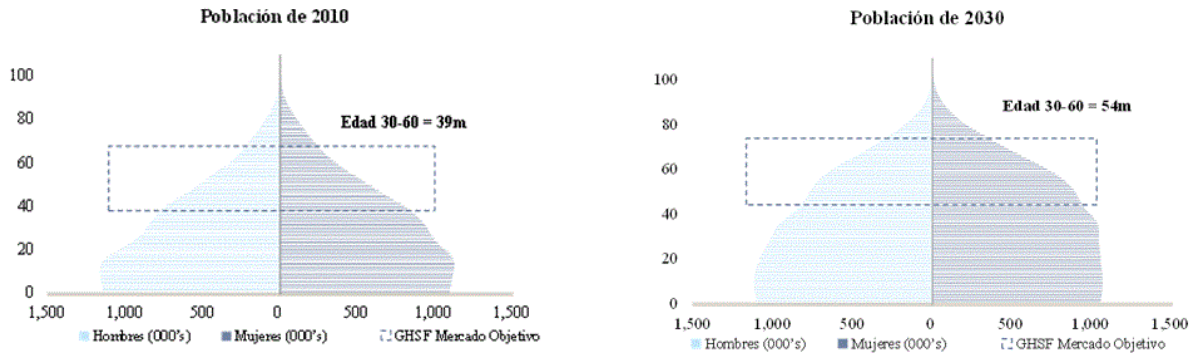
Tendencias Económicas y Demográficas

La industria turística y hotelera muestra una alta correlación con el nivel de la actividad económica y crecimiento de la economía tanto de México como de los países de los cuales México recibe el mayor número de viajeros, siendo el número uno Estados Unidos. Por lo tanto, creemos que la industria se puede beneficiar de la derrama económica derivada del continuo crecimiento económico de México y los sólidos indicadores fundamentales en los que está cimentada la economía del país, así como de la recuperación y crecimiento estimado de la economía de los Estados Unidos durante los próximos años.

En términos del entorno económico, durante el 2019, México generó un PIB de US\$ 1.3 trillones con lo que ocupa el lugar número 15 de las mayores economías del mundo y el segundo lugar de América Latina según el Banco Mundial. México ha gozado de un ambiente macroeconómico estable durante los últimos años como resultado de la implementación de políticas monetarias, fiscales y de endeudamiento conservadoras. El PIB real aumentó 2.5% en 2022, aumentó 3.1% en 2023 y de acuerdo al Fondo Monetario Internacional, se espera que aumente en un 1.9% durante el 2024.

Asimismo consideramos que el crecimiento esperado de la economía mexicana y de la industria hotelera se favorecerá del crecimiento de la clase media así como de las dinámicas demográficas. De acuerdo a la CONAPO, se estima que en 2010, México contaba con 39 millones de habitantes entre 30 y 60 años de edad y en el año 2030 México contará con 54 millones de habitantes entre 30 y 60 años de edad.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Fuente: AMAI, INEGI, CONAPO

Durante los últimos años, México se ha posicionado como uno de los países más atractivos atrayendo flujos constantes de inversión extranjera. La inversión extranjera favorece a la industria hotelera ya que incrementa las fuentes de trabajo, crea nuevos centros industriales y promueve el desarrollo de las ciudades o regiones.

Situación Global

Los resultados del comportamiento del turismo mundial al cierre del 2015 confirmaron a dicho año como un período donde se fortaleció de la industria del turismo, al registrar 1,186 millones de llegadas de turistas en todo el mundo, lo que representó 50 millones más que el 2014, alcanzándose un crecimiento anual del 3.9%. Asimismo, en el 2015 se observó un mayor gasto de los turistas a nivel global, toda vez que, de acuerdo con las estimaciones de la OMT se superó la cifra de EUA\$1,260 billones, lo que significó un incremento del 4.4% con relación al 2014. La región de las Américas recibió un total de 193 millones de turistas en 2015, 12 millones más respecto a 2014, que representan el 16.2% de la cuota del mercado mundial de llegadas. Constantemente se han tomado medidas para promover el crecimiento de la industria del turismo en el mundo. El Secretario General de la OMT ha propuesto una agenda global en torno a cuatro grandes ejes: la facilitación de los viajes –incluyendo procesos de visados y fronteras-, la política de impuestos hacia el turismo, el impulso a la conectividad aérea y la protección del turista y de la empresa. En cuanto a las expectativas del turismo global, la OMT señala en el estudio denominado “El Turismo hacia 2030”, que el número de llegadas de turistas internacionales en el mundo crecerá un 3.3% compuesto anual entre 2010 y 2030. Este porcentaje representa alrededor de 43 millones más de llegadas de turistas internacionales cada año, lo cual llevaría a alcanzar un total de 1,800 millones de llegadas en 2030. México cuenta con 0.5 habitaciones hoteleras por cada 100 habitantes, comparado con 1.6, 1.5 y 0.2 de Estados Unidos, Unión Europea y Brasil, respectivamente.

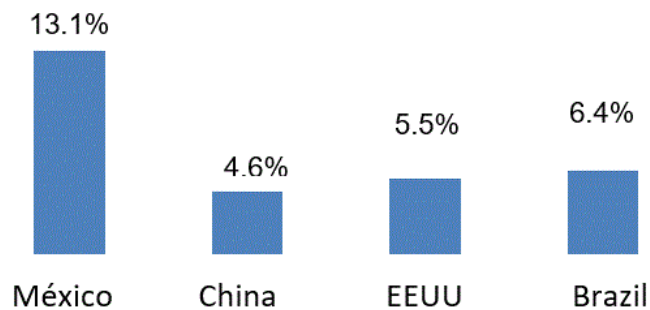
Industria Hotelera en México

Consideramos que el sector turístico continúa siendo un pilar en la economía de México dado que, entre otras razones, crea empleo con mayor rapidez que otros sectores, se encuentra entre los sectores económicos más resistentes, reduce la pobreza, contribuye al desarrollo, puede liderar la contribución a la sostenibilidad medioambiental y contribuye a la paz social. Al 31 de diciembre de 2021, el turismo representó el 31.1% del PIB comparado con 4.6%, 5.5% y 6.4% de China, Estados Unidos y Brasil respectivamente. El ingreso de divisas internacionales por la actividad turística alcanzó en 2023, 28.7 mil millones de dólares, es decir, superó los niveles de 28 mil millones en 2022. Durante 2023, el turismo generó más de 4.8 millones de empleos directos en México.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Turismo como porcentaje del PIB

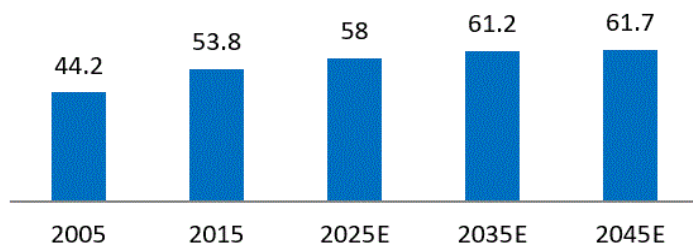
■ Turismo como porcentaje del PIB



Fuente: WTTC 2021

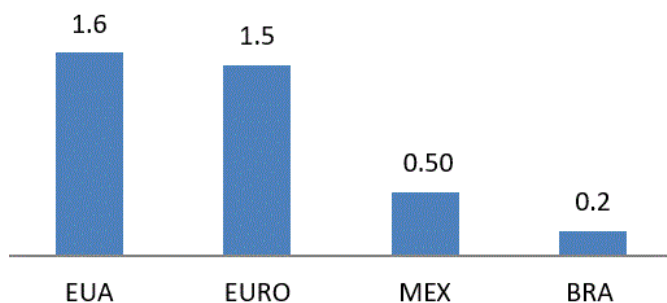
Población Económicamente Activa

■ Población Económicamente Activa



Fuente: INEGI

Habitaciones por cada 1000 habitantes



Fuente: World Economic Forum

La industria hotelera en México se encuentra altamente fragmentada y consiste principalmente en hoteles independientes que no están afiliados a ninguna marca. De acuerdo al reporte de HVS, el porcentaje de habitaciones de hoteles independientes es del 46.8%, mientras que el 34.8% está afiliado a marcas internacionales y el 18.4% marcas nacionales y regionales.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Turismo Nacional en México

El turismo mexicano ha generado una derrama económica importante para el país, donde los prestadores de servicios buscan una mayor difusión y atención hacia los turistas nacionales creando nuevos polos turísticos y recreativos patrocinados por el Fonatur, quien se ha dado a la tarea de estudiar las preferencias y gustos de los mexicanos en sus días de descanso. Asimismo, en los últimos años, se han mejorado y rehabilitado las vías de comunicación y transporte, se han actualizado los sistemas de telecomunicaciones, se han otorgado créditos para nueva infraestructura de hotelería y prestación de servicios, se ha realizado la apertura de casinos o casas de apuesta, se han fortalecido los controles sanitarios, así como la seguridad en zonas de actividad recreativa.

Una de las medidas adoptadas por el gobierno federal abarca la operación de cruceros mexicanos, cuyo objetivo es que los turistas nacionales realicen recorridos por las islas y principales puertos turísticos del país, buscando así evitar que los mexicanos tengan que hacer trámites complejos para obtener visas extranjeras o gastar en certificaciones médicas que impidan el ingreso a alguna nación en particular. Dicho programa establece que los cruceros deben cobrar en tarifas de moneda nacional y ofrecer todas las comodidades necesarias para los turistas mexicanos.

Turismo Internacional en México

México es el país latinoamericano con mayor turismo internacional y es uno de los principales a nivel mundial ocupando el sexto lugar en términos de llegadas de turistas internacionales, con 38.3 millones de visitantes en 2023 de acuerdo a la Organización Mundial de Turismo.

En Marzo 2020 llegó a México la pandemia del Coronavirus con Síndrome Respiratorio Agudo Severo (SARS-CoV-2 también conocido como COVID-19) que se describe en la sección "documentos de carácter público"

Fortalezas del Sector Turístico en México

El sector turístico se ha logrado reposicionar como un asunto relevante en la agenda nacional en los últimos años, principalmente debido a la declaración por parte del ex Presidente de México, Felipe Calderón, del año 2011 como el año del turismo en México y la firma del Acuerdo Nacional por el Turismo, donde por primera vez en la historia de México, se articuló una política de Estado a largo plazo con respecto al turismo, la cual busca cuenta con la participación de todos los actores del turismo en el país. En el sexenio pasado, se registró una inversión directa importante en el sector turístico; el monto de inversión privada acumulada hasta 2012 fue de más de EUA\$16 mil millones; lo cual representa el 91% de la meta establecida al comienzo de la actual administración del presidente Enrique Peña Nieto. Actualmente, el gobierno federal se encuentra redoblando esfuerzos para fortalecer y ampliar la oferta turística de México. Entre dichos esfuerzos, se encuentra el desarrollo de 10 circuitos turísticos denominados "Rutas de México" los cuales representan un primer esfuerzo para integrar la oferta turística de diferentes regiones del país. Asimismo, se logró que Bahías de Huatulco fuera el primer destino turístico en el mundo en recibir el certificado *Earth – Check Gold 2010* lo que lo convierte en una comunidad turística sustentable a nivel global y hace que México sea el primer país en formar parte del Libro de Oro (*Golden Book*) de la OMT.

Con el paso del tiempo México ha logrado reposicionar su imagen con respecto al sector turístico internacional, y ha sido elegido sede de numerosos eventos internacionales tales como los Juegos Panamericanos, la Cumbre Mundial de Turismo de Aventura, la Segunda Feria Mundial de Turismo Cultural y el Mundial de Fútbol Sub-17.

Además de la política gubernamental antes mencionada, México cuenta con una riqueza cultural y natural que generan nuevas oportunidades con todo tipo de turismo. No solo consideramos a los destinos de playa como una oportunidad en nuestro negocio; México cuenta con 32 bienes declarados patrimonio de la humanidad (26 culturales, 5 naturales y 1 mixto) y 176 áreas naturales protegidas entre las que se encuentran 67 parques naturales, 41 reservas de la biosfera y 37 áreas de protección de fauna y flora. Asimismo, México comparte más de tres mil kilómetros de frontera con la economía más grande del mundo y con dos de sus estados más ricos y progresistas (California y Texas). Por otro lado, se cuenta con zonas de desarrollo turístico a lo largo y ancho del territorio. México tiene 8 centros turísticos integralmente planeados, más de 85 destinos turísticos entre vacacionales, culturales y de negocios.

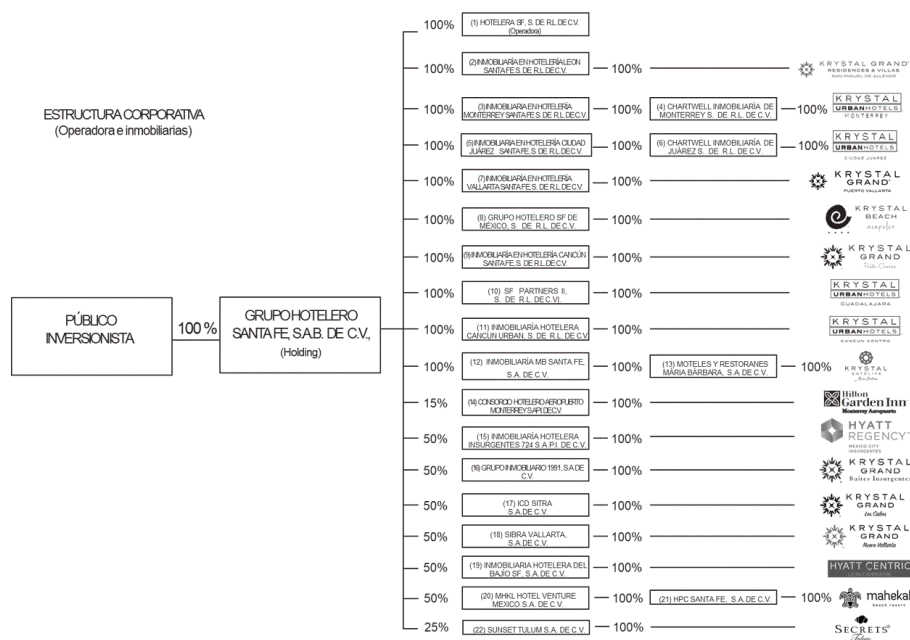
Desde la entrada de Andrés Manuel López Obrador al poder el apoyo del gobierno al turismo ha sido mucho menor que antes, incluyendo el hecho que se canceló la promoción turística de México en el exterior. Adicionalmente en Marzo 2020 llegó a México la pandemia del Coronavirus con Síndrome Respiratorio Agudo Severo (SARS-CoV-2 también conocido como COVID-19) que se describe en la sección "documentos de carácter público"

Estructura corporativa:

ix) Estructura corporativa

Nuestra estructura corporativa a la fecha del presente Reporte Anual se presenta continuación:

ESTRUCTURA CORPORATIVA
(Operadora e inmobiliarias)



Descripción de los principales activos:

La siguiente tabla presenta información relacionada con nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos al 31 de diciembre de 2023.

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

#	Ubicación	Propio / Operado	Segmento	Tipo	Habitaciones	Marca (propia/ franquiciada)	Inicio de Operaciones	Estrellas	Mercado 2023
1	Puerto Vallarta	Operado	Servicio Completo	Playa	530	Krystal Resort (propia)	1964	5*	Nac: 79% EUA: 7% Otros: 14%
2	Acapulco	Propio	Servicio Completo	Playa	400	Krystal Beach (propia)	1969	4*	Nac: 98% EUA: 1% Otros: 1%
3	Cancún	Operado	Servicio Completo	Playa	502	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 52% EUA: 28% Otros: 20%
4	Ixtapa	Operado	Servicio Completo	Playa	255	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 94% EUA: 4% Otros: 2%
5	Cancún	Propio	Servicio Completo	Playa	398	Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 40% EUA: 15% Otros: 45%
6	Puerto Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	451	Krystal Grand (propia)	2012	Gran Turismo	Nac: 66% EUA: 10% Otros: 24%
7	Los Cabos	Propio	Todo Incluido	Playa	454	Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 52% EUA: 27% Otros: 21%
8	Nuevo Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	480	Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 64% EUA: 7% Otros: 29%
9	Playa del Carmen	Propio	Todo Incluido MAP y BP	Playa	195	Mahekal	2013	4*	Nac: 8% EUA: 56% Otros: 32%
10	Tulum	Operado	Servicio Completo	Playa	326	Secrets (operado)	2023	Gran Turismo	Nac: 22% EUA: 52% Otros: 26%
11	Cancun	Operado	Servicio Completo	Playa	45	SLS (Operado)	2021	Lifestyle	Nac: NA EUA: NA Otros: NA
Total Playa					4,036				

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

12	Estado de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	215	Krystal (propia)	1994	5*	Nac: 79% EUA: 10% Otros: 11%
13	Monterrey	Propio	Servicio Selecto	Urbano	150	Krystal Urban (propia)	2018	4*	Nac: 74% EUA: 3% Otros: 23%
14	Ciudad Juárez	Propio	Servicio Completo	Urbano	120	Krystal Urban (propia)	1998	4*	Nac: 50% EUA: 20% Otros: 30%
15	Aeropuerto de Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	134	Hilton Garden Inn (franquiada)	2015	4*	Nac: 26% EUA: 72% Otros: 2%
16	Paraíso, Tabasco	Operado	Servicio Completo	Urbano	117	Hampton Inn & Suites (franquiada)	2015	4*	Nac: 87% EUA: 3% Otros: 10%
17	Cancún	Propio	Servicio Completo	Urbano	246	Krystal Urban (propia)	2015	4*	Nac: 74% EUA: 10% Otros: 16%
18	Ciudad de México	Operado	Servicio Completo	Urbano	96	Krystal Urban (propia)	2015	4*	Nac: 78% EUA: 10% Otros: 12%
19	Guadalajara	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Krystal Urban (propia)	2016	4*	Nac: 77% EUA: 15% Otros: 8%
20	Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	207	Krystal (propia)	2016	5*	Nac: 84% EUA: 12% Otros: 4%
21	Irapuato	Operado	Servicio Limitado	Urbano	140	Ibis (franquiada)	2017	3*	Nac: 93% EUA: 1% Otros: 6%
22	Ciudad de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	150	Krystal Grand (propia)	2017	Gran Turismo	Nac: 64% EUA: 16% Otros: 20%
23	Agua Calientes	Operado	Servicio Selecto	Urbano	144	Hyatt Place (franquiada)	2019	3*	Nac: 85% EUA: 12% Otros: 3%
24	León	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Hyatt Centric (franquiada)	2019	4*	Nac: 83% EUA: 10% Otros: 7%
25	Guanajuato	Operado	Servicio Limitado	Urbano	22	Krystal Grand (propia)	2023	4*	Nac: 74% EUA: 25% Otros: 1%
26	Ciudad de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	201	Hyatt Regency (franquiada)	2023	Gran Turismo	Nac: 56% EUA: 26% Otros: 18%
Total Urbanos					2,222				
Total					6,258				

A continuación, se describen nuestras propiedades.

Krystal Resort Cancún

Este resort 5 estrellas está situado en una de las mejores playas de Cancún, frente al centro de convenciones, en el área conocida como punta Cancún, a pocos pasos de centros comerciales, lugares de entretenimiento y campos de golf. El resort fue inaugurado en 1978 y sufrió su última remodelación en el año de 2012. Este resort se encuentra en un área aproximada de 24,596 m² y cuenta con aproximadamente 44,942 m² de construcción. El hotel cuenta con 505 habitaciones y suites, 8 restaurantes y bares, entre ellos el restaurante mexicano Hacienda El Mortero, el cual es una réplica de una hacienda colonial y en el cual se puede degustar una amplia selección de platillos de la tradicional cocina mexicana. El hotel ofrece a sus huéspedes planes todo incluido (*all inclusive*) y plan europeo. Todas las habitaciones le ofrecen al huésped minibar, caja electrónica de seguridad, TV de plasma, balcones y terrazas con maravillosas vistas del mar Caribe. El hotel cuenta con tabaquería, business center, gimnasio con equipos modernos, SPA y salón de belleza, internet inalámbrico en todo el hotel, estacionamiento. Para la organización de eventos y convenciones, el hotel ofrece 4 salones con capacidad de hasta 440 personas y áreas exteriores con espectaculares vistas.

Krystal Resort Puerto Vallarta

Este resort de 5 estrellas se levanta en una extensa superficie de aproximadamente 7 hectáreas a la orilla de las costas del Pacífico Mexicano. El resort se encuentra ubicado junto al hotel Hilton Puerto Vallarta y dentro de la ciudad de Puerto Vallarta; asimismo, es uno de los hoteles más cercanos a la API de Puerto Vallarta, beneficiándose de la llegada de cruceros y turistas buscando una playa donde pasar el día. El hotel se inauguró en 1964 y la última remodelación se llevó a cabo en 2012. La remodelación incluyó la renovación de las albercas, la adición del restaurante Las Velas, un nuevo gimnasio totalmente equipado y un área de niños. El resort se encuentra en un área aproximada de 64,084 m², tiene aproximadamente 91,064 m² de construcción y cuenta con 420 habitaciones, entre otras amenidades. El hotel es una propiedad decorada por calles empedradas, acueductos, vegetación tropical, 4 grandes albercas, 6 jacuzzis y más de 20 fuentes, simulando a un pequeño pueblo mexicano. El hotel ofrece a sus huéspedes plan europeo o todo incluido (*all inclusive*) para sus estancias. Las habitaciones cuentan con minibar, caja electrónica, TV de plasma, balcones y terrazas con vista al mar. El hotel ofrece a los huéspedes los servicios de tabaquería, gimnasio con equipos modernos, SPA, business center, internet inalámbrico en todo el hotel, estacionamiento, canchas de tenis y raquet ball. Para eventos y convenciones el hotel cuenta con 6 espectaculares y amplios salones hasta para 1,500 personas, jardines y espacios al aire libre para organizar cualquier tipo de evento.

Krystal Beach Acapulco

El Hotel Krystal Beach Acapulco es un resort 4 estrellas ubicado sobre la playa hornos en la famosa zona dorada de Acapulco, en el corazón de la bahía Santa Lucía. Este hotel que opera bajo los planes todo incluido (*all inclusive*) y *plan europeo* se localiza convenientemente justo enfrente del parque de diversiones Papagayo y a sólo pocos minutos de centros comerciales, restaurantes, marinas, campos de golf y la vida nocturna. El hotel opera desde 1969 bajo el nombre Paraíso Marriott y fue relanzado como Hotel Krystal Beach Acapulco el 1 de julio de 2013. El hotel se encuentra en un área aproximada de 2,319 m² y tiene aproximadamente 34,094 m² de construcción. El hotel cuenta con 400 habitaciones distribuidas a lo largo de un edificio de 19 pisos. Las habitaciones están equipadas con aire acondicionado, caja de seguridad, televisión por cable y balcón con espectaculares vistas a las montañas de la sierra madre, a la ciudad o la bahía de Acapulco. Cuenta con 2 albercas, actividades para niños, jacuzzi y deportes acuáticos. El hotel ofrece a los huéspedes un centro de negocios, internet inalámbrico, equipo audiovisual, salones de eventos, estacionamiento, 3 restaurantes, 1 bar de playa, salón de belleza y tabaquería.

El 27 de octubre de 2023, la Compañía anuncio que el Krystal Beach Acapulco sufrió daños por el huracán Otis sin incidencias personales para nuestros colaboradores y huéspedes. Continuamos con las revisiones y evaluando los daños al hotel conjuntamente con nuestra aseguradora para preparar un plan de renovación en cuanto sea posible.

Krystal Grand Punta Cancún

Este resort está ubicado en la mejor playa y zona de Cancún, Punta Cancún, donde se concentra la mejor actividad diurna y nocturna, con los mejores restaurantes, bares y clubs nocturnos de la ciudad. Esta propiedad opera bajo el régimen todo incluido y plan europeo. El hotel inició operaciones en 1983 y en 2006 tuvo una remodelación completa de sus instalaciones. El hotel cuenta con 295 habitaciones y suites con balcón y vista al mar, todas las habitaciones ofrecen al huésped amenidades de lujo, minibares, cajas electrónicas de seguridad, internet inalámbrico, y TV de plasma de 42". El hotel cuenta con un lobby bar de reciente creación, una cafetería restaurante O, un restaurante de cocina internacional The Grill, y 2 restaurantes de Especialidades Ayami (Oriental) y Risotto (Italiano), Bar Lounge & Terraces, Pool Bar, Beach Bar & Grill, Deli y Room Service las 24 horas, Gimnasio, Spa y salón de belleza, Kids Club, 3 albercas y estacionamiento. Para eventos y juntas el hotel cuenta con 5 salones con 377m² con capacidad hasta para 180 personas en auditorio, además de ofrecer áreas exteriores y jardines. Se encuentra en un terreno de 12,990 m², y tiene una superficie construida aproximada de 42,707 m².

Krystal Grand Puerto Vallarta

El hotel es un resort Gran Turismo operando bajo el sistema todo incluido (*all inclusive*). El hotel es de los más nuevos de Puerto Vallarta habiendo abierto sus puertas en el mes de octubre 2012. Está ubicado convenientemente cerca del aeropuerto y otras atracciones turísticas frente a una de las mejores playas de Puerto Vallarta, con magníficas vistas del mar y a las montañas. También es uno de los hoteles más cercanos a la API de Puerto Vallarta, beneficiándose de la llegada de cruceros y turistas buscando una playa donde pasar el día. El resort se encuentra en un área aproximada de 12,676 m², tiene aproximadamente 20,976 m² de construcción y cuenta con 259 habitaciones de lujo y suites, entre otras amenidades. El servicio a huéspedes bajo el sistema todo incluido (*all inclusive*) de alto nivel, incluye alimentos buffet y a la carta diariamente, bebidas nacionales e internacionales ilimitadas, servicio a la habitación las 24 horas, minibar resurtido diariamente, actividades durante el día, entretenimiento nocturno y más. Las habitaciones y suites incluyen el exclusivo Hilton's Serenity™ Concept, balcones y terrazas con vistas al mar, pantalla LCD, reloj despertador con conexión para MP3, ducha con regadera tipo lluvia, caja electrónica de seguridad tamaño laptop, mini bar, amenidades de baño de lujo. Cuenta con 8 centros de consumo para alimentos y bebidas, 3 restaurantes de especialidades, lounge con alberca y vista al mar, restaurantes buffet, lobby bar y bar en la alberca, un moderno SPA con salón de belleza, gimnasio con equipos de última generación y Kids Club. Para eventos y reuniones cuenta con más de 980 m² de espacio en salones, internet inalámbrico de alta velocidad en todas las áreas; equipo dedicado para grupos, convenciones y eventos. El Salón Vallarta cuenta con 670 m² de espacio flexible para cualquier tipo de evento. Las 3 salas ejecutivas tienen capacidad hasta para 100 personas.

Krystal Resort Ixtapa

Este resort de 5 estrellas se encuentra ubicado en la zona hotelera en una de las mejores playas de Ixtapa, frente a la zona comercial y a unos pasos de los principales campos de golf de Ixtapa. El hotel inició operaciones en 1978 y es uno de los hoteles más emblemáticos de Ixtapa, se encuentra en un área aproximada de 23,149 m² y tiene aproximadamente 53,475 m² de construcción. El hotel cuenta con 255 habitaciones con balcón y vista al mar, todas las habitaciones ofrecen al huésped minibares, cajas electrónicas de seguridad, TV de plasma. El hotel cuenta con tabaquería, gimnasio con equipos modernos, chapoteadero, salón de belleza, albercas, estacionamiento, internet inalámbrico en todo el hotel, Kids Club. Ofrece a sus

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

huéspedes plan europeo o todo incluido (*all inclusive*) para sus estancias. El hotel cuenta con 6 centros de consumo, incluyendo la prestigiada discoteca Christine. Para eventos y convenciones el hotel cuenta con 8 salones con capacidad hasta para 1,200 personas, además de ofrecer áreas exteriores y jardines con capacidad de hasta 1,400 personas. Durante el segundo semestre del 2014 se remodelaron los baños de 100 habitaciones con lo que el 100% de las 255 habitaciones del hotel quedaron con baños renovados. Adicionalmente se llevó a cabo un retoque general en la fachada principal.

Krystal Urban Cancún Centro

La propiedad es un hotel categoría cuatro estrellas, ubicado estratégicamente en la zona Urbana más importante de la ciudad, Malecón Cancún. Está a 30 minutos del aeropuerto internacional y a 5 minutos de la franja hotelera de playa de la avenida Kukulcán. El inmueble está enclavado en un centro comercial llamado "Plaza Krystal" y rodeado de otras plazas comerciales importantes como Plaza Américas, restaurantes y bares. El hotel se construyó en 2009 y cuenta con 212 amplias habitaciones y suites en una estructura de 14 pisos con 10,048.44m² de construcción. Dentro de sus amenidades cuenta con un restaurante cafetería, bar, alberca, centro de negocios, salones para juntas y un gran salón de eventos llamado "Constelación" para 400 personas con una vista espectacular de Cancún.

Krystal Urban Monterrey

Este hotel de negocios 4 estrellas se encuentra estratégicamente ubicado en una zona rodeada de corporativos y centros de diversión, a unos pasos del puente atirantado, a 5 minutos de la zona valle, donde se encuentran ubicadas oficinas de los más importantes corporativos industriales del norte del país, a 10 minutos de la zona industrial de Santa Catarina, a 5 minutos de las más grandes e importantes plazas comerciales, restaurantes, museos y parques de diversión. El hotel se encuentra en un área aproximada de 4,561 m² y tiene aproximadamente 16,957 m² de construcción. El hotel ha sido remodelado ultimamente en habitaciones y áreas públicas. Cuenta con 150 habitaciones totalmente equipadas a efecto de brindar un servicio autosuficiente y productivo. Las habitaciones cuentan con horno de microondas, TV de plasma, cajas electrónicas de seguridad, internet inalámbrico en todo el hotel, así como con habitaciones para personas con capacidades diferentes. El hotel cuenta con 2 centros de consumo, terraza, gimnasio con equipo moderno, una cómoda alberca cubierta y climatizada, jacuzzi, centro de negocios abierto las 24 Hrs. Para eventos y reuniones, el hotel ofrece a los huéspedes 4 salones con capacidad de hasta 100 personas y 2 salas de reuniones.

Krystal Urban Ciudad Juárez

El hotel Krystal Urban Ciudad Juárez opera dentro del segmento de negocios. Es una propiedad de 4 estrellas ubicada a 10 minutos del Aeropuerto Abraham González, a 5 minutos del consulado de los Estados Unidos de América, el cual es el más grande del mundo, a 5 minutos de los parques industriales más importantes y la plaza comercial del área "Las Misiones" con una gran variedad de tiendas, reconocidos restaurantes y salas de cine, y a 30 minutos del Aeropuerto de El Paso, Texas. El hotel inició operaciones en 1998, se encuentra en un área aproximada de 9,316 m² y tiene aproximadamente 13,194 m² de construcción. El hotel cuenta con 120 habitaciones diseñadas para brindar al huésped de negocios y/o placer confort y conveniencia, todas las habitaciones cuentan con horno de microondas, frigobar, doble línea telefónica, amplio escritorio con silla ergonómica, televisión por cable, internet inalámbrico de alta velocidad en todo el hotel y cajas electrónicas de seguridad. El hotel cuenta con 2 centros de consumo, un moderno centro de negocios 24 horas, tienda de conveniencia dentro de las instalaciones, tabaquería, gimnasio, alberca cubierta climatizada y estacionamiento. El hotel ofrece a sus huéspedes cuatro salas de juntas completamente equipadas hasta para 80 personas.

Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto[1]

El hotel Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México opera dentro del segmento de negocios. Es una propiedad de 4 estrellas ubicada en la avenida Rojo Gómez, a unos minutos del Aeropuerto de la Ciudad de México, El hotel inició operaciones en 1994, se encuentra en un área aproximada de 2460 m² y tiene aproximadamente 7338m² de construcción. El hotel cuenta con 96 habitaciones diseñadas para brindar al huésped de negocios y/o placer confort y conveniencia, éste hotel para no fumadores cuenta con un restaurante, gimnasio las 24 horas, un bar lounge, estacionamiento gratuito, servicio de transporte gratuito al aeropuerto y al centro comercial, un centro de negocios y una sala de reuniones. Todas las habitaciones ofrecen wifi, televisor de pantalla plana con canales por cable, caja fuerte, reloj despertador, escritorio, silla ergonómica y cafetera.

Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco

El Hampton Inn and Suites Tabasco, se ubica en Villa Puerto Ceiba, en el municipio de Paraíso, Tabasco, a 40 minutos de la ciudad de Villahermosa, en una zona de intensa actividad petrolera. Este hotel cuenta con 117 habitaciones entre sencillas, dobles y para personas discapacitadas. Las habitaciones son de 26m² aproximadamente y equipadas con minibar, caja de seguridad, plancha, pantalla plana de televisión, y zonas de guardado para satisfacer las necesidades de todo tipo de huésped y con la ventaja de contar con agradables vistas a la laguna y a la basta naturaleza propia de Paraíso, Tabasco.

El hotel cuenta con una alberca al aire libre, un restaurante y un bar ubicados en la planta baja donde además se encuentran las áreas de la recepción y acceso a los elevadores de huéspedes, y en la parte opuesta de este nivel se encuentran tres salones con diferentes capacidades para todo tipo de eventos. Cuenta además con un gimnasio totalmente equipado y todos los servicios necesarios para satisfacer las necesidades de todo tipo de huéspedes en un edificio con planta baja y cinco niveles, de 5,500 metros cuadrados de construcción aproximadamente, en un terreno de 8,800 m² y rodeado por un amplio estacionamiento.

Krystal Urban Guadalajara

El hotel Krystal Urban Guadalajara, actualmente en etapa final de construcción, será un hotel Business Class de 4 estrellas, ubicado en Av. López Cotilla 2077, en la colonia Arcos Vallarta de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, convenientemente ubicada a 20 minutos del Aeropuerto Internacional de Guadalajara y rodeado por zonas comerciales, restaurantes y edificios corporativos. Contará con 140 habitaciones, en un edificio de 14 niveles, con 10,300 m² de construcción en un terreno de 1,150 m². Las habitaciones tendrán una superficie promedio de 34 metros cuadrados, cómodamente equipadas con minibar, caja de seguridad, pantallas planas de televisión de alta definición, decoradas con un estilo moderno y cómodamente distribuidas, el hotel contará con Wi Fi en todas sus áreas así como todos los servicios necesarios para viajes de negocios o de placer.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El hotel contará además con un restaurante de comida internacional ubicado en la planta baja con Room service, en una zona donde se entrelazan el lobby bar, recepción, áreas de lectura, convivencia y esparcimiento, y el acceso al mezanine en donde se ubicará el Business Center y salones de juntas o eventos especiales con diferentes capacidades. El hotel inició operaciones en el 2016.

Krystal Satélite María Bárbara

El hotel Krystal Satélite María Bárbara, es un hotel de 5 estrellas, ubicado en Av. Blvd. Manuel Ávila Camacho 2300, en la colonia San Lucas Tepetlacalco del Estado de México, es un hotel ideal para reuniones sociales y de negocios, muy bien ubicado en una zona industrial y residencial del norte de la Ciudad de México. La propiedad se localiza a unas cuerdas de dos de los más reconocidos centros comerciales de la zona, muy cerca de parques industriales, campos de golf, centro de convenciones y el Hipódromo de Las Américas. El hotel inició operaciones en 1957, se encuentra en un área aproximada de 9,458 m² y tiene aproximadamente 14,967 m² de construcción. El hotel cuenta con 215 habitaciones y suites distribuidas en 3 torres, todas las habitaciones están decoradas para una experiencia de lujo y confort, con vistas al jardín central y/o alberca al aire libre; todas ellas están equipadas con escritorio, cerraduras electrónicas, acceso inalámbrico gratuito a internet, aire acondicionado, pantalla plana de 32", señal de TV por cable, caja de seguridad electrónica, línea telefónica, set para planchado y secadora de pelo. El hotel cuenta con centro de negocios, tienda de regalos, estacionamiento, restaurante, lobby bar, gimnasio y servicio a habitaciones 24 horas.

Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México

El hotel Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México opera dentro del segmento de negocios. Es una propiedad de 4 estrellas ubicada en la avenida Rojo Gómez, a unos minutos del Aeropuerto de la Ciudad de México, El hotel inició operaciones en 1994, se encuentra en un área aproximada de 2460 m² y tiene aproximadamente 7338 m² de construcción. El hotel cuenta con 96 habitaciones diseñadas para brindar al huésped de negocios y/o placer confort y conveniencia, este hotel para no fumadores cuenta con un restaurante, gimnasio las 24 horas, un bar lounge, estacionamiento gratuito, servicio de transporte gratuito al aeropuerto y al centro comercial, un centro de negocios y una sala de reuniones. Todas las habitaciones ofrecen wifi, televisor de pantalla plana con canales por cable, caja fuerte, reloj despertador, escritorio, silla ergonómica y cafetera.

Krystal Monterrey

Este hotel de negocios 4 estrellas se encuentra estratégicamente ubicado en el centro de la Ciudad. Krystal Monterrey ofrece una ubicación inmejorable y una espectacular arquitectura a una corta distancia de la Macroplaza y de la Plaza Hidalgo. Sus habitaciones distribuidas en 9 pisos permiten una vista maravillosa al legendario cerro de la Silla. El hotel cuenta con 207 amplias habitaciones totalmente equipadas con wifi, mini bar, cafetera, caja de seguridad. Además ofrece restaurante, room service las 24 horas, lobby bar, gimnasio con equipo moderno, alberca techada climatizada, salones para eventos hasta 500 personas, centro de negocios abierto las 24 horas, 2 salas de juntas y estacionamiento con valet parking. El hotel tiene aproximadamente 13,572 m² de construcción.

Krystal Grand Suites Insurgentes

Este hotel Gran Turismo ubicado en Avenida de Los Insurgentes una de las avenidas principales de la Ciudad de México a pocos minutos de Ciudad Universitaria y cerca de plazas comerciales como Plaza Inn y a 15 minutos del Centro Comercial Perisur. El inmueble cuenta con 12 pisos de altura y 150 suites de acabados superiores aproximadamente de 42 m distribuidas en 2 torres. Todas las suites ofrecen internet inalámbrico de alta velocidad, pantalla plana de 42", minibar. El hotel cuenta con 6 salones para reuniones así como 2 salas privadas de conferencia y un business center que ofrece todas las amenidades para reuniones de negocio. El hotel se encuentra en un área de 15,400 m². A su vez el Krystal Grand Suites contara con restaurante, lobby bar, Deli y room service las 24 horas, gimnasio con equipo de última generación y estacionamiento con valet parking.

Krystal Grand Los Cabos

Este resort Gran Turismo 5 estrellas está situado en el Mar de Cortes, los paisajes desérticos de San Jose enmarcan el lugar. Este resort se encuentra en un área aproximada de 27,265 m² y cuenta con aproximadamente 76,682 m² de construcción. El hotel cuenta con 454 habitaciones y suites, 12 restaurantes y bares, entre ellos restaurantes de especialidades El Mortero comida mexicana, Risotto menú italiano, Ayami un concepto asiático y The Grill comida internacional a la carta. Restaurante O restaurante buffet para desayunos, comidas y cenas. Take a Bite, Surfos cocteles y snacks, Martini & Tapas Bar, Sky Lounge, Lobby Bar, Oasis Pool Bar y Time Out. El hotel ofrece a sus huéspedes plan todo incluido (*all inclusive*). Todas las habitaciones le ofrecen al huésped minibar, caja electrónica de seguridad, TV de plasma, balcones con maravillosas vistas del mar de Cortés. El hotel cuenta con tabaquería, business center, gimnasio con equipos modernos, SPA, internet inalámbrico en todo el hotel, estacionamiento, servicio a habitaciones 24 horas, 4 piscinas, kids club con chapoteadero y área de juegos para adolescentes. Para la organización de eventos y convenciones, el hotel ofrece 8 salones con capacidad de hasta 1000 personas y áreas exteriores con espectaculares vistas.

Krystal Grand Nuevo Vallarta

Este Hotel de Grand Turismo ubicado en Playa Dorada (Flamingos) Este resort se encuentra en un área aproximada de 31,087m² y cuenta con aproximadamente 50,928 m² de construcción. El hotel cuenta con 480 habitaciones y suites, 11 restaurantes y bares, entre ellos restaurantes de especialidades El Mortero comida mexicana, Risotto menú italiano, Ayami un concepto asiático y The Grill comida internacional a la carta. Restaurante O restaurante buffet para desayunos, comidas y cenas. Take a Bite, Surfos cocteles y snacks, Sky Lounge, Lobby Bar y Time Out. El hotel ofrece a sus huéspedes plan todo incluido (*all inclusive*). Todas las habitaciones le ofrecen al huésped minibar, caja electrónica de seguridad, TV de plasma, balcones con maravillosas vistas del mar de Flamingos. El hotel cuenta con tabaquería, business center, gimnasio con equipos modernos, SPA, internet inalámbrico en todo el hotel, estacionamiento, servicio a habitaciones 24 horas, piscina para adultos, kids club con chapoteadero y área de juegos para adolescentes. Para la organización de eventos y convenciones, el hotel ofrece 8 salones con capacidad de hasta 1500 personas y áreas exteriores con espectaculares vistas.

Ibis Irapuato

Este hotel de 3 estrellas se localiza a 30 minutos del Aeropuerto Internacional del Bajío con una excelente ubicación hacia los Parques Industriales de la Ciudad. El hotel cuenta con 140 habitaciones equipadas con lo necesario para el hombre de negocios. Televisión con cable, Aire

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Acondicionado, Calefacción, Teléfono. Servicio de restaurante, bar y lavandería así como transportación a 10 kms de los principales Parques Industriales. Ubicado dentro de una plaza comercial que ofrece opciones gastronómicas y complementa la estadía del huésped. El hotel se encuentra en un área aproximada de 5,253 m² y tiene aproximadamente 15,117 m² de construcción.

Hyatt Place Aguascalientes

Se ubica en el corazón de la zona industrial más importante del Bajío, a 20 minutos del centro, cerca del aeropuerto, universidades y centros comerciales. Su atmosfera casual y confortable es la mejor opción para disfrutar de una ciudad llena de tradiciones, fiestas y bellezas arquitectónicas. Hotel de 4 estrella cuenta con 144 habitaciones, acceso a internet Wi Fi gratuito, estacionamiento en cortesía, gimnasio abierto 24 horas, alberca al aire libre, salas de juntas con capacidad hasta 60 personas. Tiene aproximadamente 7,500m² de construcción.

Hyatt Centric Campestre Leon

Ubicado en Puerta Bajío, el distrito de estilo de vida más vibrante de la región, que ofrece inspiración para los cinco sentidos. Cerca del Parque Metropolitano y a 20 minutos del Centro de Convenciones Poliforum y de los parques industriales. A pocos minutos de Casa de Piedra en donde se ubican los mejores restaurantes de León. A 10 minutos de Outlets de calzado y ropa y de los más importantes parques industriales. Cuenta con 140 habitaciones, Wi Fi sin costo, Piscina al aire libre, Gimnasio, 2 restaurantes, Centro de negocios, Room Service 24 horas, Salones para convenciones hasta 450 personas, Estacionamiento en cortesía.

Secrets Tulum

Situado en el corazón del histórico Tulum dentro del lujoso complejo Aldea Zama, con fusión de diseño elegante y bohemio por el galardonado Arq. Michael Edmonds. La hermosa decoración inspirada en la selva incluye elementos de agua, madera, piedra y una exuberante vegetación endémica da lugar a un Hotel de Gran Turismo con 322 habitaciones de lujo incluyendo suites, masters, presidencial y una villa de lujo. Servicios de gimnasio, spa con circuito de hidroterapia, sauna, baño de vapor y crioterapia, manicura, pedicura, peluquería, temazcal, alberca, pool bar, bar, estacionamiento, opciones gastronómicas distintas que incluyen restaurantes internacionales a la carta, bufet, parrilla y café, salones de convenciones hasta para 500 personas. El hotel cuenta aproximadamente con 47,000 m² de construcción.

Krystal Grand Residences & Villas San Miguel de Allende

Ofrece la conveniencia de alojarse en un residencial privado alrededor de una plaza central, replica del jardín principal de San Miguel de Allende considerado "pueblo mágico". Las 22 villas cuentan con servicio de concierge, room Service, shuttle al centro de San Miguel, lavandería, estacionamiento, gym, spa, barbería, casa club, alberca al aire libre y un salón de eventos con capacidad hasta 40 personas. A 3 kms de la plaza comercial La Alhóndiga y a 100 kms del aeropuerto internacional de Guanajuato.

Hyatt Regency Mexico City Insurgentes

Se ubica a unos pasos del World Trade Center de Ciudad de Mexico y del Pepsi Center WTC rodeada de la vida bohemia de la Condesa y Coyoacán. Hyatt Regency Mexico City Insurgentes es el primer hotel Gran Turismo en Avenida de los Insurgentes con acceso privilegiado a la cultura y gastronomía local. El hotel forma parte de un complejo inmobiliario de usos mixtos cuenta con un área residencial y comercial. Cuenta con 201 habitaciones y suites con vistas vibrantes de la ciudad, Regency Club exclusiva zona privada con una excepcional vista desde el piso 14, Restaurante Muralis cocina mexicana contemporánea y el Sky Bar en donde degustar cocteles variados y artesanales, Room Service, Gimnasio abierto 24 horas, 7 Salones para convenciones hasta para 250 personas y estacionamiento. Tiene aproximadamente 45,300 m² de construcción.

SLS Cancun

Ubicado en Puerto Cancún. Un hotel de lujo con 45 suites de super lujo con decoración de clase mundial. El restaurante Lenya es una nueva parrilla argentina inspirada en sabores de Japón, fusionando el encanto rústico de la cocina de llama abierta con el entorno icónico y moderno del SLS Cancún. Master planned con 250 metros de playa, un club de playa privado, campo de golf diseñado por Tom Weiskopf de 18 hoyos, un puerto deportivo privado, 4500 m² de compras con más de 100 tiendas y boutiques Servicios de gimnasio, spa, alberca, lobby bar y valet parking.

Mahekal Beach Resort

En el corazón de Playa del Carmen, a pocos pasos de Quinta Avenida: la principal zona comercial, gastronómica y entretenimiento del destino. A 1 hora del Aeropuerto Internacional de Cancún y del futuro Aeropuerto Internacional de Tulum. A 15 minutos de la futura estación del Tren Maya. En 7,7 hectáreas de terreno construidas 195 habitaciones tipo bungalow, 3 restaurantes, 4 bares, 4 piscinas, gym, spa, tienda de artesanías, heladería, 3 salas de reuniones con capacidad hasta 400 personas y jardines para eventos +250 metros lineales de playa de arena blanca y aguas cristalinas.

Activos dados en garantía

Para una descripción de aquellos activos que han sido otorgados en garantía por la Emisora para garantizar el cumplimiento de ciertos créditos. Ver sección "Situación financiera, liquidez y recursos de capital – Deuda Actual".

Seguros

Mantenemos una política de seguros que creemos es habitual dentro de la industria hotelera. En relación con nuestras operaciones, contamos con un seguro que cubre cualquier daño físico causado a nuestras propiedades de forma accidental e imprevista, incluyendo daños por terremoto, incendio, erupción volcánica y fenómenos hidrometeorológicos. Contamos con un seguro de pérdida consecuencial, el cual cubre utilidades, salarios y gastos fijos por un período de 12 de meses, a consecuencia de la realización de los riesgos de incendio, rayo o cualquier otro contratado (exceptuando terremoto, erupción volcánica y fenómenos hidrometeorológicos, donde solo se cubren salarios y gastos fijos). Asimismo, contamos con un seguro de responsabilidad civil, el cual cubre cualquier daño que un tercero pudiera sufrir en sus bienes o su persona por el uso de nuestras

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

instalaciones. De igual manera, contamos una fianza de fidelidad, la cual cubre las pérdidas que pudiera sufrir la Compañía por el abuso o malos manejos de los empleados que administran, custodian o manejan efectivo.

[1] GHSF tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Litigios

Somos parte de diversos procedimientos legales derivados del curso ordinario de nuestros negocios, mismos que consideramos incidentales en la operación de nuestro negocio. Creemos que el resultado de cada uno de los procedimientos de lo que formamos parte no ocasionará un efecto adverso significativo en nuestras operaciones, resultados operativos o situación financiera.

No nos encontramos en ninguno de los supuestos previstos en los artículos 9 o 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

Acciones representativas del capital social:

xii) Acciones representativas del capital

El 23 de septiembre de 2013, la Asamblea General de Socios de la Compañía acordó incrementar el capital social en \$282.5 millones (USD 22.4 millones). Dicho incremento se realizó por cada uno de los socios en proporción a su participación actual en el capital social.

El 20 de agosto de 2014, se aprobó en Asamblea General Ordinaria de Socios, la fusión entre Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., como sociedad fusionante y Walton México CW Direct, S. de R. L. de C. V., Grupo Chartwell Dos, S. de R. L. de C. V., Walton VI CW Direct, S. de R. L. de C. V., Inmobiliaria PRAL 724, S. A. de C. V. y Grand Resort International, S. de R. L. de C. V., como fusionadas existiendo una condición suspensiva que se cumplió el 11 de septiembre de 2014.

El 15 de junio de 2016, se aprobó en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, un aumento del capital social de la Compañía en su parte variable en una cantidad de \$2,156,250,000, mediante la emisión de 215,625,000 acciones ordinarias, nominativas, de la clase "II", sin expresión de valor nominal, para que las mismas fueran ofrecidas para su suscripción y pago en la Oferta Subsecuente.

El 25 de Marzo de 2018, Nexxus Capital, uno de los fundadores de la Compañía, a través de su fondo Nexxus Capital Private Equity Fund III L.P. ("Nexxus"), distribuyó entre sus inversionistas (Limited Partners) la totalidad de su participación en el capital de HOTEL, equivalente al 19.1% (93,985,417 acciones) de las acciones totales en circulación. Previo a esta distribución, el número de acciones del gran público inversionista asciende a 227,399,831, equivalentes al 46.3% de las acciones totales en circulación. Como consecuencia, el porcentaje de acciones flotantes alcanzará el 65.4% (321,385,248 acciones).

El 19 de Noviembre de 2020, anunciamos al público inversionista que se suscribieron y pagaron exitosamente el 100% de las acciones emitidas con motivo del aumento de su capital social aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el pasado 1 de octubre de 2020. Al respecto, se suscribieron y pagaron las 125,000,000 (ciento veinticinco millones) de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal que fueron emitidas, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de \$4.00 (cuatro Pesos 00/100 M.N.), resultando en un monto total de \$500,000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Todas las referidas acciones quedaron suscritas y pagadas por accionistas de la Compañía, al no haberse tratado de una oferta pública. Derivado de lo anterior, el capital social pagado de la Sociedad queda representado por un total de 616'084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, todas con plenos derecho de voto.

El 31 de Octubre de 2022, anunciamos al público inversionista que se suscribieron y pagaron exitosamente el 100% de las acciones emitidas con motivo del aumento de capital social aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el pasado 14 de junio de 2022. Como consecuencia, se suscribieron y pagaron las 100,000,000 (cien millones) de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal emitidas, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de \$4.00 (cuatro Pesos 00/100 M.N.), resultando en un monto total de \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Todas las referidas acciones quedaron suscritas y pagadas por accionistas de la Compañía, al no haberse tratado de una oferta pública. Derivado de lo anterior, el capital social pagado de la Sociedad queda representado por un total de 716'084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, todas con plenos derecho de voto.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social de la Emisora asciende a la cantidad de \$3,609.5 millones. El capital social de la Emisora está integrado por una parte fija representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Clase "I", sin expresión de valor nominal, las cuales se encuentran íntegramente suscritas y pagadas, y por una parte variable, la cual es ilimitada, representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Clase "II", sin expresión de valor nominal. El capital social en circulación de la Emisora está integrado por 716,084,530 Acciones, de las cuales 24,727 corresponderán a la parte fija del capital social y 716,059,803 corresponden a la parte variable.

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La totalidad del capital social de la Emisora se encuentra totalmente suscrito y pagado. A la fecha ninguna parte del capital social de la Emisora ha sido pagado en especie.

La Emisora no ha emitido valor alguno relacionado con el capital social diferente de las Acciones.

Dividendos:

xiii) Dividendos

No hemos pagado dividendos en el pasado. En la asamblea general ordinaria y extraordinaria de GHSF de fecha 3 de septiembre de 2014, los accionistas de GHSF acordaron, entre otros, que no llevaremos a cabo distribuciones o pagos de dividendos a nuestros accionistas durante los 2 primeros años siguientes a la conclusión de la Oferta, y que la política de dividendos de la Emisora consistirá en distribuir a los accionistas de la Emisora por lo menos el 25% de la utilidad neta repartible resultante del ejercicio social inmediato anterior. Dicho reparto tendrá que ser aprobado por la asamblea general ordinaria de accionistas y se sujetará a las posibilidades de efectivo disponible en caja y atendiendo a las restricciones contractuales derivadas de financiamientos contratados por GHSF o en los que GHSF sea garante (de empresas de su grupo) en adición a aquellas restricciones legales descritas más adelante.

Conforme a la legislación mexicana por lo menos el 5% de las utilidades netas de cada año (deduciendo el reparto de utilidades y demás deducciones necesarias conforme a la legislación mexicana) debe destinarse a la reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva sea igual al 20% del capital social de tiempo en tiempo (con ajuste por inflación). Al 31 de diciembre de 2023, nuestra reserva legal asciende a Ps. 190.5 millones o 5.2% de nuestro capital social.

Las sociedades mexicanas solamente podrán decretar dividendos sobre las utilidades (incluyendo utilidades retenidas después de que todas las pérdidas sean absorbidas o pagadas), después de la asignación del porcentaje respectivo para la reserva legal y solamente en caso de que los accionistas hayan aprobado los estados financieros anuales del que derivan dichas utilidades y el pago de dividendos. El fondo de reserva legal deberá ser contabilizado de manera individual para cada sociedad, no de manera consolidada.

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Periodo Anual Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31
Ingresos	3,031,817,000	2,678,992,000	1,760,553,000
Utilidad (pérdida) bruta	1,919,893,000	1,702,196,000	1,095,141,000
Utilidad (pérdida) de operación	380,248,000	354,589,000	69,680,000
Utilidad (pérdida) neta	592,895,000	198,304,000	(33,411,000)
Utilidad (pérdida) por acción básica	0.73	0.26	(0.05)
Adquisición de propiedades y equipo	363,371,000	1,640,288,000	392,096,000
Depreciación y amortización operativa	307,315,000	281,203,000	265,058,000
Total de activos	11,777,613,000	12,644,331,000	10,845,427,000
Total de pasivos de largo plazo	3,584,549,000	4,357,608,000	4,043,862,000
Rotación de cuentas por cobrar	21	19	29
Rotación de cuentas por pagar	62	64	71
Rotación de inventarios	19	18	23
Total de Capital contable	6,821,598,000	6,857,407,000	5,962,043,000
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

a) Información financiera seleccionada

Las siguientes tablas contienen información financiera consolidada y operativa histórica seleccionada de la Emisora por los períodos indicados en las mismas que se derivan de los Estados Financieros Consolidados. Dichas tablas deben leerse en conjunto con la sección titulada “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera”, así como con los Estados Financieros Consolidados y las notas a los mismos incluidos en este Reporte Anual. Los Estados Financieros Consolidados al 2023 y por los años terminados en las fechas que se indican, han sido preparados de conformidad con las NIIFs con fecha 8 de marzo 2024.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Estados Consolidados de Utilidad Integral		
	(Miles de Pesos)		
	Por los años terminados al 31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
Ingresos de Operación:			
Habitaciones	1,455,751	1,302,470	871,627
Alimentos y bebidas	1,215,912	1,017,326	666,055
Servicios complementarios de hotelería	287,544	332,523	222,871
Otros	72,610	26,673	0
Total de ingresos de operación:	3,031,817	2,678,992	1,537,682
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones	388,676	344,791	245,558
Alimentos y bebidas	653,400	567,881	382,495
Otros	69,848	64,124	37,359
Total de costos departamentales y gastos:	1,111,924	976,796	665,412
Utilidad departamental	1,919,893	1,702,196	872,270
Gastos indirectos:			
Administración	466,124	407,582	314,701
Publicidad y rentas	195,961	187,442	139,229
Mantenimiento y costos energéticos	354,891	393,880	244,281
Total de gastos indirectos	1,016,976	988,904	698,211
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación	902,917	713,292	174,059
Gastos inmobiliarios y depreciación:			
Impuesto predial	18,476	15,275	14,260
Seguros	22,728	20,642	20,325
Depreciación y amortización	307,315	281,203	265,058
Gastos pre operativos	17,144	8,503	18,022
Gastos de expansión	11,897	9,599	7,597
Extinción para pérdida crediticia esperada	0	475	1,845
Otros gastos	145,109	23,006	143
Total gastos inmobiliarios y depreciación	522,669	358,703	327,250
Utilidad de operación	380,248	354,589	-153,191
Ingreso (costo) financiero:			
(Gasto) por intereses, neto	(249,770)	(109,409)	(84,815)
Utilidad en cambios, neta	279,591	106,803	(88,056)
Otros costos financieros	(9,566)	(9,849)	(6,551)
(Costo) financiero, neto	20,255	(12,455)	(179,422)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Estados Consolidados de Situación Financiera		
	(Miles de Pesos)		
	Por los años terminados al 31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
ACTIVOS			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	201,743	444,223	564,723
Cuentas por cobrar, neto	198,508	188,746	118,334
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	28,512	15,462	11,927
Otras cuentas por cobrar	1,740	27,821	2,896
Impuestos por recuperar	458,356	530,169	422,428
Inventarios	32,697	31,825	23,027
Pagos anticipados	47,447	31,850	40,512
Costo por diferir Club Vacacional	16,758	16,500	11,082
Inventarios de departamentos	713,588		
Activos mantenidos para la venta		818,026	0
Total del activo circulante	1,699,349	2,104,622	1,194,929
Activo no circulante			
Efectivo restringido	137,702	155,761	91,296
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	8,619,472	9,281,871	8,636,675
Otros activos	237,602	386,393	193,853
Inversiones en asociadas	313,689	37,225	38,622
Impuestos a la utilidad diferidos	281,980	207,148	278,108
Crédito mercantil	345,617	345,617	345,617
Costo por diferir Club Vacacional	142,202	125,694	66,327
Total del activo no circulante	10,078,264	10,539,709	9,650,498
Total activo	11,777,613	12,644,331	10,845,427
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante			
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	356,188	405,295	245,110
Proveedores	234,175	200,804	148,363
Pasivos acumulados	39,183	40,880	38,063
Impuestos por pagar	281,149	263,823	214,095
Provisiones	56,372	105,854	76,223
Cuentas por pagar a partes relacionadas	557	530	15,687
Depósitos en garantía a corto plazo	212,449	193,514	0
Anticipos de clientes	143,983	76,833	82,164
Ingresos diferidos Club Vacacional	47,410	40,786	19,817
Pasivos mantenidos para la venta	-	100,997	0
Total pasivo circulante	1,371,466	1,429,316	839,522
Pasivo no circulante			

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La siguiente tabla explica la reconciliación de la UAFIDA Ajustada de los Estados Financieros Consolidados para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021. La UAFIDA Ajustada representa el resultado de las operaciones recurrentes antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación, amortización y partidas no recurrentes con el objetivo de presentar el resultado consolidado de GHSF.

Reconciliación de UAFIDA Ajustada (Miles de Pesos)	Al 31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
Utilidad (pérdida) de operación	380,248	354,589	69,680
Depreciaciones y amortizaciones	307,314	281,203	265,058
UAFIDA	687,562	635,792	334,738
Otros gastos no recurrentes	71,553	95,257	40,298
Efecto neto de baja de activos por siniestro	51,550	-	-
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	29,042	18,102	25,619
UAFIDA Ajustada	839,707	749,151	400,655

* Corresponde a Información no auditada

Información financiera trimestral seleccionada:

Debido a que este es el reporte anual, no aplica esta sección.

Información en caso de emisiones avaladas por subsidiarias de la emisora:

La Emisora no tiene este tipo de emisiones.

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

b) Información financiera por línea de negocio y zona geográfica

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	2023			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	677,868	2,173,303	108,036	2,959,207
Depreciación y amortizaciones	111,284	171,284	24,747	307,315
Utilidad (pérdida) de operación	102,122	551,356	37,101	690,579
Utilidad (pérdida) neta consolidada	479,331	512,696	-399,132	592,895

	2022			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	611,706	1,749,019	291,594	2,652,319
Depreciación y amortizaciones	110,510	151,861	18,832	281,203
Utilidad (pérdida) de operación	90,793	444,509	-180,713	354,589
Utilidad (pérdida) neta consolidada	-40,805	162,286	76,823	198,304

	2021			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	372,671	1,288,489	99,393	1,760,553
Depreciación y amortizaciones	88,124	165,464	11,470	265,058
Utilidad (pérdida) de operación	6,132	237,626	-174,078	69,680
Utilidad (pérdida) neta consolidada	-40,805	162,286	-154,892	-33,411

Informe de créditos relevantes:

c) Informe de Créditos Relevantes

Ver Sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera”, sección Deuda Actual, del presente Reporte Anual.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera

El siguiente análisis sobre nuestros resultados de operación y situación financiera, debe leerse conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados y las notas a los mismos incluidos en este Reporte Anual. El siguiente análisis contiene declaraciones a futuro que reflejan nuestros planes, estimados y creencias. Nuestros resultados reales pudieran diferir significativamente de aquellos que se mencionan en nuestras declaraciones a futuro. Entre los factores que pueden causar o contribuir a dichas diferencias se incluyen aquellos que se mencionan más adelante y en otros lugares de este Reporte Anual, particularmente en la sección de “Factores de Riesgo” del presente Reporte Anual.

Indicadores Clave del Desempeño Operativo

Usamos una variedad de indicadores para evaluar el desempeño operativo y financiero del negocio hotelero. Estos indicadores clave incluyen información financiera, como ingresos, costos y gastos departamentales, utilidad operativa y UAFIDA, entre otros. Además, utilizamos otra información que puede no ser de naturaleza financiera, incluyendo información estadística y datos comparativos como la tasa de ocupación, el ADR y el RevPAR, principalmente. Utilizamos esta información para medir el desempeño operativo de nuestros hoteles individualmente, grupos de hoteles y nuestro negocio como un todo. También usamos estos indicadores para evaluar los hoteles de nuestra cartera y potenciales adquisiciones para determinar la contribución de cada hotel al flujo de efectivo y su potencial de ofrecer atractivos rendimientos totales a largo plazo. Estos indicadores clave se detallan a continuación.

- **Ocupación.** La tasa de ocupación representa el número total de habitaciones de hotel rentadas en un período determinado, dividido por el número total de habitaciones disponibles en el mismo período. La ocupación mide la utilización de la capacidad disponible de nuestros hoteles. Nosotros usamos la ocupación para medir la demanda en un hotel o en un grupo de hoteles en un período determinado.
- **ADR.** El ADR mide el precio promedio por habitación alcanzado por un determinado hotel y la tendencia del ADR proporciona información útil sobre el entorno de precios y la naturaleza de la base de huéspedes de un hotel o de un grupo de hoteles. Utilizamos ADR para evaluar los niveles de precios que somos capaces de generar, dado que los cambios en las tarifas tienen mayor impacto en los márgenes operativos y rentabilidad que cambios en la ocupación.
- **RevPAR.** El RevPAR incluye únicamente los ingresos por habitaciones excluyendo ingresos relacionados con alimentos y bebidas y otros servicios que podemos generar en nuestros hoteles como servicios de teléfono, lavandería y servicio de estacionamiento (*valet parking*), entre otros. Utilizamos el RevPAR para evaluar la tarifa con respecto al total de habitaciones disponibles y se calcula multiplicando el ADR por la Ocupación.

Cabe señalar que los cambios en el RevPAR generados por cambios en la tasa de ocupación tienen diferentes impactos en nuestro desempeño financiero que los cambios generados principalmente por cambios en ADR. Un aumento en la tasa de ocupación en un hotel implicaría costos variables adicionales de operación (incluyendo los servicios de limpieza, suministros de las habitaciones y otros servicios) y también podría resultar en un aumento en otros ingresos y gastos operativos. Los cambios en el ADR suelen tener un mayor impacto en los márgenes operativos y en la rentabilidad, dado que no tienen efecto substancial en los costos variables de operación.

La ocupación, el ADR y el RevPAR son medidas usadas comúnmente dentro de la industria hotelera para evaluar el desempeño operativo de los hoteles. El RevPAR es una estadística importante para monitorear el desempeño operativo a nivel individual de un hotel y a nivel comparativo con otros hoteles similares.

Evaluamos el desempeño del RevPAR de cada hotel en términos absolutos para períodos anteriores, así como desde la perspectiva regional y desde la perspectiva de todo nuestro negocio con respecto a nuestros niveles históricos. Los ingresos por habitaciones representaron aproximadamente el 49% de los ingresos totales de nuestro portafolio para el año terminado al 31 de diciembre de 2023, mientras que los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 41%, y los otros ingresos representaron el 10%.

A continuación se muestra la evolución de nuestras tasas de ocupación, ADR y RevPAR desglosadas por año que fueron sumados al portafolio de operación de GHSF al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, para hoteles propios tanto urbanos como de playa.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cifras en Pesos		Cuarto Trimestre				Acumulado Enero a Diciembre			
Clasificación de Hoteles		2023	2022	Var.	%Var.	2023	2022	Var.	%Var.
Total Hoteles en Operación		25	24	1	4.2	26	23	3	13.0
Número de Habitaciones		5,626	5,851	(225)	(3.8)	5,712	5,851	(139)	(2.4)
Ocupación		66.0%	66.8%	(0.8 pt)	(0.8 pt)	65.8%	64.5%	1.3 pt	1.3 pt
ADR		1,765	1,645	120	7.3	1,712	1,583	129	8.1
RevPAR		1,165	1,098	67	6.1	1,126	1,021	105	10.2
1	Total Hoteles Propios (propiedad del 50%o más) ⁽¹⁾	15	14	1	7.1	16	14	2	14.3
Número de Habitaciones		3,446	3,936	(490)	(12.4)	3,730	3,936	(206)	(5.2)
Ocupación		65.3%	65.6%	(0.3 pt)	(0.3 pt)	64.3%	62.7%	1.6 pt	1.6 pt
ADR		1,677	1,607	70	4.3	1,661	1,518	143	9.4
RevPAR		1,095	1,055	40	3.8	1,069	951	118	12.4
2	Hoteles en Administración ⁽²⁾	10	10	-	0.0	10	9	1	11.1
Número de Habitaciones		2,180	1,915	265	13.8	1,982	1,915	67	3.5
Ocupación		67.1%	69.0%	(1.9 pt)	(1.9 pt)	68.4%	68.1%	0.3 pt	0.3 pt
ADR		1,900	1,718	182	10.6	1,802	1,702	100	5.9
RevPAR		1,275	1,185	90	7.6	1,232	1,158	74	6.4

Nota: El número de habitaciones varía respecto al del portafolio derivado de remodelaciones, adquisiciones o aperturas recientes durante cada periodo.
(1) El cambio en número de hoteles y de habitaciones es debido a la entrada del Hyatt Regency Mexico City Insurgentes y el Krystal Grand San Miguel de Allende.
(2) El cambio en número de habitaciones es debido a que dejaremos de reportar datos operativos del SLS Cancún y la entrada del Secrets Tulum Resort & Spa.

Principales factores que afectan nuestros resultados de operación

Los principales factores que afectan nuestros resultados de operación incluyen la demanda agregada por habitaciones en comparación con la oferta de habitaciones disponibles, así como nuestra habilidad para comercializar nuestros hoteles y al mismo tiempo controlar los gastos a través de nuestros sistemas de control.

- **Demanda.** La demanda por servicios de hotelería, por lo general fluctúa con la actividad de la economía en general. En los últimos años en México el nivel de demanda por servicios de hotelería ha sido negativamente impactado por temas de crisis económica, financiera, sanitaria y temas de seguridad, pero también ha sido positivamente impactado por el crecimiento del turismo en nuestro país, el dinamismo de la economía mexicana y de su actividad industrial y manufacturera. Se espera que el desempeño de nuestra tasa de ocupación, ADR, y RevPAR se vean impulsados por factores como el crecimiento del empleo regional y local, el ingreso personal, el crecimiento económico de las empresas, y la actividad aeroportuaria, de negocios en general y de viajes de placer.
- **Oferta.** La oferta de servicios de hotelería depende mayoritariamente de la penetración de hoteles para viajeros de placer y negocio y del desarrollo de nuevos hoteles. El desarrollo de nuevos hoteles es impulsado principalmente por la voluntad de los grupos hoteleros de expandirse en una región determinada; aunque existen algunas barreras de entrada, como por ejemplo la ubicación del desarrollo, la disponibilidad de financiamiento y el desempeño de los hoteles existentes.
- **Ingresos.** Al 31 de diciembre de 2023, la mayor parte de nuestros ingresos proviene de hoteles propios. A esta fecha contábamos con 15 hoteles que son propiedad del grupo al 100% o 50% y que estaban en operación a esa fecha, de los cuales 6 están ubicados en algunas de las playas más importantes de México y 9 ubicados en algunas de las ciudades más grandes de México. En concreto, nuestros ingresos se componen de:

Ingresos por habitaciones. La tasa de ocupación y el ADR son los principales determinantes de los ingresos por habitaciones. Los ingresos por habitaciones representan la mayor parte de nuestros ingresos totales. En 2023 los ingresos por habitaciones representaron el 49% de los ingresos totales.

Ingresos por alimentos y bebidas. La tasa de ocupación y el tipo de huésped, así como el segmento del hotel (los hoteles de servicio limitado generalmente cuentan con una selección limitada de servicios de alimentos y bebidas) son los principales determinantes de los ingresos por alimentos y bebidas. Es común que en los hoteles de playa el huésped consuma una mayor cantidad de alimentos y bebidas a comparación con los hoteles urbanos. En 2023 los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 41% de los ingresos totales.

Otros ingresos. La ocupación y la naturaleza de la propiedad son los principales determinantes de otros ingresos. Dichos ingresos pueden derivar de servicios de teléfono, estacionamiento, renta de salones y otros servicios al huésped. Algunos hoteles, debido al limitado enfoque de los servicios ofrecidos y al tamaño, o limitaciones de espacio, pueden no tener instalaciones que generen otros ingresos. Por otro lado, los ingresos generados por la operación de hoteles que son propiedad de terceros están incluidos en esta categoría; dichos ingresos se componen de una comisión sobre ingresos y otra sobre utilidad de los hoteles operados para terceros. En 2023 los otros ingresos representaron el 10% de los ingresos totales.

- **Costos y gastos.** A continuación se presentan los componentes de los costos y gastos de nuestros hoteles:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Costos y Gastos Departamentales de Habitaciones. Estos costos incluyen los salarios e impuestos sobre la nómina de los empleados de limpieza, comisiones de agencias de viaje, sistemas de reservación, suministros de habitaciones, lavado de blancos y costos de la recepción. Al igual que los ingresos por habitaciones, la ocupación es el principal determinante de los costos por habitaciones. Estos costos pueden aumentar de acuerdo con aumentos de sueldos y salarios, así como con el nivel de servicio y las amenidades que se ofrecen.

Costos y Gastos Departamentales de alimentos y bebidas. Estos costos incluyen principalmente el suministro de alimentos, bebidas y los costos laborales asociados. La ocupación y el tipo de huéspedes que se hospeda en el hotel (por ejemplo, los eventos con servicio de comida generalmente son más rentables que el restaurante, el bar u otras instalaciones para alimentos y bebidas) son los principales determinantes del costo de alimentos y bebidas.

Otros Costos y Gastos Departamentales. Estos gastos incluyen principalmente los sueldos e impuestos de empleados de atención telefónica, lavandería, estacionamiento, SPA y Club Vacacional entre otros. En adición a los gastos, en esta categoría se incluyen los costos directos de los servicios anteriormente mencionados.

Utilidad Departamental. La utilidad departamental se obtiene de la diferencia de ingresos y los costos y gastos departamentales. Esta utilidad demuestra el margen que se obtiene en los distintos tipos de ingresos.

Gastos Indirectos. Los gastos indirectos de la Compañía incluyen principalmente gastos de administración (nómina de corporativo, asesorías y gastos de auditoría), mantenimiento y costos energéticos, y gastos de publicidad y mercadotecnia, incluyendo presencia en grandes eventos de turismo.

Gastos Inmobiliarios y Depreciación. Los gastos inmobiliarios y depreciación incluyen principalmente el pago de seguros, impuesto predial, gastos que pueden ser generados por la expansión de los hoteles, honorarios de operación y gastos preoperativos de nuevas aperturas. Además como su nombre lo indica, incluye el gasto de depreciación de los activos fijos.

- **Otras.** A continuación se presenta los componentes de nuestros resultados de operaciones:

Utilidad en Precio de Ganga. El efecto de utilidad en precio de ganga se generó como resultado de la diferencia del valor razonable de los activos adquiridos durante el año 2013 contra el monto pagado al momento de la adquisición.

Ingreso y costo financiero. En estos costos se incluyen gastos por intereses generados, la utilidad o pérdida cambiaria y otros costos financieros que pueda tener la Compañía.

Impuestos a la Utilidad. Se compone por el impuesto corriente y diferido, que en su conjunto representa el gasto o beneficio por impuestos a la utilidad.

Pandemias. En Marzo 2020 llego a México la pandemia del Coronavirus con Síndrome Respiratorio Agudo Severo (SARS-CoV-2 también conocido como COVID-19) que se describe en la sección “documentos de carácter público”.

Los honorarios que la compañía operadora de GHSF les cobra a los hoteles propios, así como todas las operaciones intercompañías, se eliminan en los Estados Financieros Consolidados debido a que son un egreso para los hoteles propios y un ingreso para la operadora de GHSF. Sin embargo los honorarios que la Compañía Operadora de GHSF cobra a hoteles de terceros se reflejan dentro del Estado de Resultados en el rubro de Otros Ingresos.

Resultados de la operación:

Los resultados de la operación que se describen en este apartado están relacionados con los Estados Financieros Consolidados para 15 hoteles en operación de nuestro portafolio, los cuales son propiedad de la Compañía, así como los resultados de nuestra compañía operadora. Los hoteles que se están considerando en estas métricas son:

- Krystal Urban Monterrey
- Krystal Urban Ciudad Juárez
- Krystal Grand Vallarta
- Krystal Acapulco
- Krystal Grand Punta Cancún
- Krystal Urban Cancún
- Krystal Satélite María Barbara
- Krystal Urban Guadalajara
- Krystal Grand Los Cabos
- Krystal Grand Nuevo Vallarta

- Krystal Grand Suites Insurgentes
- Hyatt Centric Campestre León
- Mahekal Beach Resort
- Hyatt Regency Mexico City Insurgentes
- Krystal Grand San Miguel de Allende

La discusión y análisis de los resultados de operación de nuestro portafolio se hace a continuación, de manera separada, a partir de los Estados Financieros Consolidados.

Período anual concluido el 31 de diciembre de 2023 comparado con el período anual concluido el 31 de diciembre de 2022

Ingresos Totales

Los Ingresos Totales de la Compañía aumentaron 13.0%, de Ps. 2,678.9 millones en 2022 a Ps. 3,031.8 millones en 2023 debido a fuertes aumentos en los Ingresos por Habitaciones, Ingresos por Alimentos y Bebidas, Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros e Ingresos del Club Vacacional que más que compensaron el efecto del cierre temporal del hotel Krystal Beach Acapulco debido al Huracán Otis aunado a la disminución en los Otros Ingresos Hoteleros.

Costos y Gastos Totales

Los Costos y Gastos Totales de la Compañía si aumentaron en 14.0% de Ps. 2,324.3 millones en 2022, a Ps. 2,651.6 millones en 2023. Este incremento fue impulsado por el crecimiento de los ingresos, vinculado a la mayor actividad hotelera. Como porcentaje de los ingresos totales, los Costos y Gastos Totales representaron 87.4% en 2023, en comparación con 86.7% en 2022.

Utilidad de Operación

En 2023, se registró una utilidad operativa de Ps. 380.2 millones en comparación con una utilidad operativa de Ps. 354.6 millones en 2022 debido al crecimiento de los ingresos, vinculado a la mayor actividad hotelera

Ingreso y costo financiero

El Costo Financiero Neto en el 2023 presentó una ganancia de Ps. 20.3 millones comparado con una pérdida de Ps. 12.5millones en el 2022, lo que representa Ps. 32.7 millones de diferencia derivada principalmente de una mayor ganancia cambiaria que más que compensó un mayor gasto de intereses.

Utilidad Antes de Impuestos

La Utilidad Antes de Impuestos fue de Ps. 716.8 millones en el 2023 comparado con una Utilidad Antes de Impuestos de Ps. 345.7 millones en el 2022, lo que representa Ps. 371.1 millones de diferencia derivado principalmente de la venta de subsidiarias en 2023 debido a la venta el hotel Hilton Guadalajara durante el 2023.

Impuestos a la Utilidad

El gasto por Impuestos a la Utilidad disminuyó de Ps. 147.4 millones en el 2022 a Ps. 123.9 millones en el 2023, lo que representa Ps. 23.5 millones de menor impuesto a la utilidad.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta de la Compañía aumentó de Ps. 198.3 millones en el 2022 a una utilidad de Ps. 592.9 millones en el 2023, lo que representa Ps. 394.6 millones de diferencia.

UAFIDA

Ajustando la Utilidad de Operación con Gastos No Recurrentes, Depreciación y Amortización, la Compañía tuvo una UAFIDA de Ps. 839.7 millones para el 2023 en comparación con Ps. 749.2 millones en el 2022, lo que representa un aumento de 12.1%. El Margen UAFIDA aumentó de 28.2% en 2022 a 28.4% en el 2023.

Período anual concluido el 31 de diciembre de 2022 comparado con el período anual concluido el 31 de diciembre de 2021

Ingresos Totales

Los Ingresos Totales de la Compañía aumentaron 50.7%, de Ps. 1,760.6 millones en 2021 a Ps. 2,652.3 millones en 2022 debido a la recuperación de la industria turística en el país.

Costos y Gastos Totales

Los Costos y Gastos Totales de la Compañía aumentaron en 34.4% de Ps. 1,625.0 millones en 2021, a Ps. 2,184.3 millones en 2022. Este incremento fue impulsado por el crecimiento de los ingresos, vinculado a la mayor actividad hotelera. Como porcentaje de los ingresos totales, los Costos y Gastos Totales representaron 82.4% en 2022, en comparación con 92.3% en 2021.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad de Operación

En 2022, se registró una utilidad de Ps. 354.6 millones en comparación con una utilidad operativa de Ps. 69.7 millones en 2021.

Ingreso y costo financiero

El Costo Financiero Neto en el 2022 presentó una pérdida de Ps. 12.5 millones comparado con una pérdida de Ps. 179.4 millones en el 2021, lo que representa Ps. 167.0 millones de menor perdida. Dicha diferencia se deriva de una ganancia cambiaria.

Utilidad Antes de Impuestos

La Utilidad Antes de Impuestos fue de Ps. 345.7 millones en el 2022 comparado con una pérdida de Ps. 109.0 millones en el 2021, lo que representa Ps. 454.8 millones de diferencia derivado principalmente de una mayor utilidad de operación aunado a un menor costo financiero.

Impuestos a la Utilidad

El gasto por Impuestos a la Utilidad aumentó de un ingreso de Ps. 75.6 millones en el 2021 a Ps. 147.4 millones en el 2022, lo que representa Ps. 223.1 millones de mayor impuesto a la utilidad.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta de la Compañía aumentó de una pérdida de Ps. 33.4 millones en el 2021 a una utilidad de Ps. 198.3 millones en el 2022, lo que representa Ps. 487.8 millones de diferencia.

UAFIDA

Ajustando la Utilidad de Operación con Gastos No Recurrentes, Depreciación y Amortización, y el Resultado Integral de Financiamiento, la Compañía tuvo una UAFIDA de Ps. 749.2 millones para el 2022 en comparación con Ps. 400.7 millones en el 2021, lo que representa un aumento de 87.0%. El Margen UAFIDA aumentó de 22.8% en 2021 a 28.2% en el 2022.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Históricamente, hemos financiado nuestras operaciones y la inversión en nuevos hoteles, a través de una combinación de recursos internos, capital y recursos obtenidos de financiamientos. Nuestro principal uso del efectivo es para inversiones en adquisiciones, conversión, desarrollo de hoteles. Nuestras políticas internas requieren mantener en todo momento niveles adecuados de liquidez y endeudamiento que nos permitan garantizar el pago de nuestras obligaciones y, asimismo, continuar con un crecimiento sustentable y de largo plazo.

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente en pagos por gastos operativos, otros gastos relacionados con nuestros hoteles y gastos relacionados con la expansión de nuestra plataforma de hoteles (incluyendo la adquisición de inmuebles y gastos de remodelación y relanzamiento de propiedades recientemente adquiridas). Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de los costos de proyectos de desarrollo, ampliaciones y otros gastos de capital que se deben hacer periódicamente con respecto a nuestros hoteles y al servicio de cualquier financiamiento futuro.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo neto generado por nuestras operaciones, saldo actual en caja y, de ser necesario, la utilización de líneas de crédito. Nuestros requerimientos de capital a largo plazo serán financiados en mayor medida con los recursos que se originen de nuestra operación y nuestra capacidad de apalancamiento.

Sin embargo existen ciertos factores que podrían tener un efecto adverso significativo sobre nuestra capacidad para acceder a las fuentes de capital antes descritas, incluyendo la situación actual de los mercados de capital y deuda, nuestro nivel de apalancamiento, nuestra base no gravada de activos, restricciones sobre apalancamiento impuestas por nuestros acreedores, nuestro desempeño operativo y liquidez, así como la percepción del mercado acerca de nosotros.

Nuestros hoteles requerirán de gastos de capital recurrentes y renovaciones para mantenerse competitivos. En adición a lo anterior, asumiremos los costos de desarrollo relacionados con la construcción y desarrollo de los hoteles que se podrían desarrollar en el futuro y además, las adquisiciones, remodelaciones y expansiones requerirán gastos significativos de capital.

La siguiente tabla muestra los gastos de mantenimiento mayor y remodelación en que hemos incurrido en los ejercicios 2023, 2022 y 2021:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Inversión en millones de pesos	2023	2022	2021
Mantenimiento mayor	69	86	37
Remodelación y nuevos centros de consumo	16	38	14

En cuanto al mantenimiento mayor en 2021, corresponde principalmente a los hoteles Hilton Guadalajara, Krystal Urban Monterrey, Krystal Urban Juárez, Krystal Beach Acapulco, Krystal Grand Punta Cancún, Krystal Urban Cancún, Hilton Puerto Vallarta, Krystal Satelite Maria Barbara, Krystal Urban Guadalajara, Krystal Grand Insurgentes 1991, Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Nuevo Vallarta y Hyatt Centric León. En cuanto al gasto de remodelación de 2021, se debe principalmente a los hoteles Hilton Guadalajara, Hilton Puerto Vallarta, Krystal Beach Acapulco, Krystal Urban Cancún, Krystal Grand Punta Cancún, Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Nuevo Vallarta y Hyatt Centric León

En cuanto al mantenimiento mayor en 2022, corresponde principalmente a los hoteles Hilton Guadalajara, Krystal Urban Monterrey, Krystal Urban Juarez, Krystal Beach Acapulco, Krystal Altitude Cancún, Krystal Urban Cancún, Krystal Altitude Vallarta, Krystal Satelite Maria Barbara, Krystal Urban Guadalajara, Krystal Grand Insurgentes 1991, Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Nuevo Vallarta y Hyatt Centric León. En cuanto al gasto de remodelación de 2022, se debe principalmente al hotel Krystal Altitude Vallarta.

En cuanto al mantenimiento mayor en 2023, corresponde principalmente a los hoteles Krystal Urban Monterrey, Krystal Urban Juarez, Krystal Beach Acapulco, Krystal Grand Cancún, Krystal Urban Cancún, Krystal Grand Puerto Vallarta, Krystal Satelite Maria Barbara, Krystal Urban Guadalajara, Krystal Grand Insurgentes 1991, Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Nuevo Vallarta y Hyatt Centric León. En cuanto al gasto de remodelación de 2023, se debe principalmente al hotel Krystal Grand Cancun y Krystal Beach Acapulco.

Deuda Actual

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 teníamos una deuda por Ps. 2,820.2 Ps. 3,742.6 y Ps. 3,228,8 millones, respectivamente. Históricamente la Compañía ha mantenido un nivel de endeudamiento conservador para la industria. En las siguientes tablas se muestran los términos y condiciones de la deuda de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

- i. Deuda al 31 de diciembre de 2023

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Tipo de Crédito	BBVA Bancomer Simple	BBVA Bancomer Simple	BBVA Bancomer Simple	BBVA Bancomer Simple	BBVA Bancomer Simple	Ve por Más Simple	Sabadell Simple
Fecha de contrato	29 de abril de 2013	26 de marzo de 2014	10 de abril de 2018	9 de marzo de 2018	23 de noviembre de 2015	19 de mayo de 2016	15 de Noviembre 2017
Fecha de vencimiento	31-oct-28	27-mar-24	31-oct-28	06-jul-28	21-nov-25	30-abr-25	05-dic-29
Monto aprobado del crédito	\$22,000,000	\$18,300,000	\$14,000,000	\$8,000,000	\$4,736,223	\$3,852,101	\$28,800,000
Plazo	15 años	10 años	10 años	10 años	10 años	9 años	12
Fecha límite de disposición	1 año	1 mes	1 año	6 mes	13 mes	9 meses	2 meses
Tasa de Interés	SOFR (90 días) más 3.10%	SOFR (90 días) más 3.1%	SOFR (90 días) más 3.1%	SOFR (90 días) más 3.1%	SOFR (90 días) más 3.1%	SOFR (90 días) más 3.10%	SOFR (a 1día) más 3.13%
Pago final	4.1%	37.2%	36.7%	38.8%	49.7%	30.0%	27.1%
Perfil de amortizaciones	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Treinta y seis amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Dieciséis amortizaciones trimestrales	Cuarenta y cinco amortizaciones trimestrales
Condiciones de pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	Antes del 1 año comision del 1.5% del monto pagado, despues del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto despues del segundo año no habra comision
Garantía	Hipoteca de Hilton Puerto Vallarta y un inmueble ubicado en Fraccionamiento Playas de Vallarta	Hipoteca de Reflect Krystal Grand Cancún	Hipoteca de Hilton Puerto Vallarta	Hipoteca de Reflect Krystal Grand Cancún	Hipoteca de Krystal Beach Acapulco	Hipoteca de Krystal Urban Cancun	Garantia hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posesion sobre cuentas bancarias
Saldo al 31 de Diciembre de 2023 USD y M.N.	EUA\$ 7,626,071	EUA\$ 7,132,292	EUA\$ 11,362,820	EUA\$ 5,620,000	EUA\$ 3,146,669	EUA\$ 1,828,479	EUA\$ 22,213,683
Saldo al 31 de Diciembre de 2023 en M.N.	MXN\$ 128,831,030	MXN\$ 120,489,375	MXN\$ 191,957,800	MXN\$ 94,941,470	MXN\$ 53,158,253	MXN\$ 30,889,402	MXN\$ 375,266,854

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Sabadell	Sabadell	Banorte	BBVA	Banorte / Sabadell	BBVA
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple
Fecha de contrato	18 de diciembre del 2017	30 de Noviembre 2018	11 de octubre del 2017	20 de junio del 2019	7 de mayo del 2021	14 de diciembre del 2022
Fecha de vencimiento	14-nov-29	30-nov-28	31-may-31	31-may-29	07-may-28	30-nov-29
Monto aprobado del crédito	\$31,500,000	\$13,000,000	\$110,000,000.00	6,512,649.31	\$ 690,000,000.00	\$ 33,000,000.00
Plazo	12	12	15 años	10 años	7 años	7 años
Fecha límite de disposición	2 meses	3 meses	18 meses	N/A	18 meses	N/A
Tasa de Interés	SOFR (a 1día) más 3.13%	SOFR (a 1día) más 3.13%	TIEE días más 3.0%	SOFR (90 días) más 3.10%	TIEE mas 3.5%	SOFR (90días) más 3.00%
Pago final	27.3%	25.6%	10.4%	36.5%	79.7%	47.4%
Perfil de amortizaciones	Cuarenta y cinco amortizaciones trimestrales	Cuarenta y un amortizaciones trimestrales	Quince amortizaciones Anuales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	ochenta y cuatro amortizaicones mensuales	Veinte y ocho amortizaciones mensuales
Condiciones de pago anticipado	Antes del 1 año comision del 1.5% del monto pagado, despues del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto despues del segundo año no habra comision	Antes del 1 año comision del 1.5% del monto pagado, despues del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto, despues del segundo y hasta el tercero 0.5% despues del segundo año no habra comision	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	Antes del 1 año comision del 1.5% del monto pagado, despues del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto despues del segundo año y antes del tercero 5% despues del tercer año no habra comision	No hay cargos por pago anticipado
Garantía	Garantia hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posesion sobre cuentas bancarias	Garantia hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posesion sobre cuentas bancarias	Grantia Hipotecaria sobre el inmueble de Krystal Satelite Maria Barbara	Grantia Hipotecaria sobre el inmueble del hotel Clevia Leon	Garantia hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posesion sobre cuentas bancarias	Grantia Hipotecaria sobre el inmueble del hotel Mahekal
Saldo al 31 de Diciembre de 2023 USD y M.N.	EUA\$ 24,165,715	EUA\$ 10,673,412	MXN\$ 74,143,000	EUA\$ 5,212,073	MXN\$ 538,316,357	EUA\$ 31,703,571
Saldo al 31 de Diciembre de 2023 en M.N.	MXN\$ 408,243,513	MXN\$ 180,311,289	MXN\$ 74,143,000	MXN\$ 88,050,159	MXN\$ 538,316,357	MXN\$ 535,584,284

ii. Deuda al 31 de diciembre de 2022

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	Ve por Más
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple
Fedha de contrato	29 de junio de 2011	29 de abril de 2013	26 de marzo de 2014	10 de abril de 2018	9 de marzo de 2018	23 de noviembre de 2015	19 de mayo de 2016
Fecha de vencimiento	02-jul-29	14-jul-23	27-mar-24	31-oct-28	06-jul-28	12-nov-25	19-abr-23
Monto aprobado del crédito	\$29,000,000	\$22,000,000	\$18,300,000	\$14,000,000	\$8,000,000	\$4,736,223	\$3,852,101
Plazo	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años	4 años
Fecha límite de disposición	2 años	1 año	1 mes	1 año	6 mes	13 mes	9 meses
Tasa de Interés	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 3.10%.
Pago final	17.2%	36.4%	37.2%	36.7%	38.8%	49.7%	48.6%
Perfil de amortizaciones	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Treinta y seis amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Dieciséis amortizaciones trimestrales
Condíones de pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago antídado
Garantía	Hipoteca de Hilton Guadalajara	Hipoteca de Hilton Puerto Vallarta y un inmueble ubicado en Fraccionamiento Playas de Vallarta	Hipoteca de Reflect Krystal Grand Cancún	Hipoteca de Hilton Puerto Vallarta	Hipoteca de Reflect Krystal Grand Cancún	Hipoteca de Krystal Beach Acapulco	Hipoteca de Krystal Urban Cancun
Saldo al 31 de Diciembre de 2022 USD y M.N.	EUAS 10,843,290	EUAS 9,319,125	EUAS 8,446,140	EUAS 12,383,980	EUAS 6,180,000	EUAS 3,600,827	EUAS 2,549,569
Saldo al 31 de Diciembre de 2022 en M.N.	MXNS 209,942,352	MXNS 180,432,239	MXNS 163,529,940	MXNS 239,772,429	MXNS 119,654,070	MXNS 69,717,420	MXNS 49,363,471

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Sabadell	Sabadell	Sabadell	Banorte	BBVA	BBVA	Banorte / Sabadell
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple
Fecha de contrato	15 de Noviembre 2017	18 de diciembre del 2017	30 de Noviembre 2018	11 de octubre del 2017	20 de junio del 2019	14 de diciembre del 2022	7 de mayo del 2021
Fecha de vendimiento	05-dic-29	14-nov-29	30-nov-28	31-may-31	31-may-29	30-nov-29	07-may-28
Monto aprobado del crédito	\$28,800,000	\$31,500,000	\$13,000,000	\$110,000,000.00	6,512,649.31	33,000,000.00	\$ 690,000,000.00
Plazo	12	12	12	15 años	10 años	7 años	7 años
Fecha límite de disposición	2 meses	2 meses	3 meses	18 meses	N/A	N/A	18 meses
Tasa de Interés	LIBOR (90 días) más 2.95%	LIBOR (90 días) más 2.95%	LIBOR (90 días) más 2.95%	TIEE más 3.0%	LIBOR (90 días) más 3.10%	SOFR (90 días) más 3.00%	TIEE mas 3.5%
Pago final	27.1%	27.3%	30.0%	10.4%	36.5%	47.4%	86.4%
Perfil de amortizaciones	Cuarenta y cinco amortizaciones trimestrales	Cuarenta y cinco amortizaciones trimestrales	Cuarenta y un amortizaciones trimestrales	Quince amortizaciones Anuales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Veintiocho amortizaciones trimestrales	ochenta y cuatro amortizaicones mensuales
Condiciones de pago anticipado	Antes del 1 año comision del 1.5% del monto pagado, despues del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto despues del segundo año no habra comision	Antes del 1 año comision del 1.5% del monto pagado, y antes del Segundo 1.0% del monto despues del segundo año no habra comision	Antes del 1 año comision del 1.5% del monto pagado, despues del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto, despues del segundo y hasta el tercero 0.5% despues del segundo año no habra comision	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago antipdado	Antes del 1 año comision del 1.5% del monto pagado, despues del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto despues del segundo año y antes del tercero .5% despues del tercer año no habra comision
Garantia	Garantia hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posesion sobre cuentas bancarias	Garantia hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posesion sobre cuentas bancarias	Garantia hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posesion sobre cuentas bancarias	Grantia Hipotecaria sobre el inmueble de Krystal Satelite Maria Barbara	Grantia Hipotecaria sobre el inmueble del hotel Clevia Leon	Grantia Hipotecaria sobre el inmueble del hotel Mahikal	Garantia hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posesion sobre cuentas bancarias
Saldo al 31 de Diciembre de 2022 USD y M.N.	EUAS 24,054,418	EUAS 26,210,788	EUAS 11,505,671	MXNS 81,074,000	EUAS 5,680,984	EUAS 33,000,000	MXNS 684,217,867
Saldo al 31 de Diciembre de 2022 en M.N.	MXNS 465,729,614	MXNS 507,480,179	MXNS 222,767,053	MXNS 81,074,000	MXNS 109,992,371	MXNS 638,929,500	MXNS 684,217,867

Conforme a los contratos de crédito descritos anteriormente, las subsidiarias de GHSF que son deudoras de los mismos cuentan con ciertas obligaciones de hacer y no hacer, en términos de mercado. Dichas obligaciones de hacer y no hacer incluyen obligaciones de entregar información financiera (incluyendo la entrega de estados financieros anuales dictaminados y estados financieros internos) y notificar ciertos sucesos, mantener ciertos índices y razones de naturaleza financiera (tales como índices de liquidez, apalancamiento y cobertura de intereses), restricciones a incurrir financiamiento adicional u otorgar préstamos y/o garantías, entre otras.

Adicionalmente, como es común para dicho tipo de financiamientos, los mismos incluyen causas de vencimiento anticipadas como lo serían la falta de pago de principal e intereses, y el incumplimiento de las obligaciones de hacer y de no hacer estipuladas en los contratos respectivos y, en algunos casos, causales de incumplimientos cruzados y derivados de sucesos adversos específicos. En el caso de suscitarse cualquiera de dichas causas de vencimiento anticipado (y sujeto, dependiendo de las mismas a períodos de cura o montos mínimos), el acreedor respectivo podría solicitar la amortización anticipada de los créditos derivados de los mismos. El pago de principal e intereses de los créditos derivados de los contratos anteriormente mencionados cuentan con la misma prelación.

Entre las obligaciones de hacer destacan los que se muestran a continuación:

- Entregar estados financieros anuales auditados dentro de los doscientos diez días naturales, posteriores al cierre del ejercicio fiscal.
- Entregar dentro de los sesenta días naturales siguientes al cierre de cada semestre, estados financieros internos.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Informar dentro de los diez días hábiles siguientes de cualquier evento que pudiera afectar, afecte o menoscabe la situación financiera actual del negocio o incurra en alguna de las causas de vencimiento anticipado prevista en el contrato, informando además, las acciones y medidas que se vayan a tomar al respecto.
- Cumplir con ciertas razones financieras.
- No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.
- No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo no cumplió algunas de las obligaciones de hacer y no hacer relativas a covenants financieros. Sin embargo, la gerencia obtuvo una dispensa de parte del banco en diciembre 2023. En consecuencia, el préstamo no fue pagadero a la vista al 31 de diciembre de 2023.

En la nota 21 de nuestros Estados Financieros 2023 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez y cambiario relacionados con la deuda a corto y largo plazo.

Disposición de Créditos

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía había dispuesto el total de crédito mantenidas con BBVA Bancomer, Ve por Mas, Sabadell, Banorte y sindicado Sabadell – Banorte Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2023 eran de EUA \$71.8 millones, EUA \$1.8 millones, EUA \$57.0 millones, MX \$74.1 millones, y MX \$ 538.3 respectivamente como se definen cronológicamente en la tabla descrita en la sección “Deuda Actual”.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA Bancomer, Ve por Mas, Sabadell, Banorte y sindicado Sabadell – Banorte Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2022 eran de EUA \$89.5 millones, EUA \$2.5 millones, EUA \$61.8 millones, MX \$81.1 millones, y MX \$ 684.2 respectivamente como se definen cronológicamente en la tabla descrita en la sección “Deuda Actual”.

Niveles de Apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2023 nuestra razón de apalancamiento (Deuda Neta de efectivo y efectivo restringido entre UAFIDA Ajustada) usando la UAFIDA Ajustada por los últimos 12 meses era de 2.9 veces

Al 31 de diciembre de 2022 nuestra razón de apalancamiento (Deuda Neta de efectivo y efectivo restringido entre UAFIDA Ajustada) usando la UAFIDA Ajustada por los últimos 12 meses era de 4.2 veces

Operaciones fuera del balance general o estado de resultados

A la fecha del presente Reporte Anual no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro balance general o estado de utilidad integral.

Administración del Riesgo

La Compañía celebra instrumentos financieros exclusivamente como cobertura en las variaciones que pudieran surgir de las tasas de interés que ha pactado conforme a los contratos de crédito descritos en la sección “Situación financiera, liquidez y recursos de capital” dentro del presente apartado. Dichas coberturas se contratan con el banco acreedor a precios de mercado y con el único objetivo de cubrir variaciones a la Tasa SFOR. El monto que representan los instrumentos financieros derivados celebrados por la Compañía ya sea en lo individual o de manera conjunta, no es significativo.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía había dispuesto el total de crédito mantenidas con BBVA Bancomer, Ve por Mas ,Sabadell, Banorte y sindicado Sabadell – Banorte Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2023 eran de EUA \$71.8 millones, EUA \$1.8 millones, EUA \$57.0 millones, MX \$74.1 millones, y MX \$ 538.3 respectivamente como se definen cronológicamente en la tabla descrita en la sección “Deuda Actual”.

El valor razonable total al 31 de diciembre de 2023 de dichos instrumentos financieros derivados fue de aproximadamente Ps 13.7 millones una cifra menor al 0.12% de nuestros activos, menor al 0.28% de nuestros pasivos, menor al 0.20% de nuestro capital total y menor al 0.45% de nuestras ventas anuales.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA Bancomer, Ve por Mas ,Sabadell, Banorte y sindicado Sabadell – Banorte Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2022 eran de EUA \$89.5 millones, EUA \$2.5 millones, EUA \$61.8 millones, MX \$81.1 millones, y MX \$ 684.2 respectivamente como se definen cronológicamente en la tabla descrita en la sección “Deuda Actual”.

El valor razonable total al 31 de diciembre de 2022 de dichos instrumentos financieros derivados fue de aproximadamente Ps. 3.5 millones, una cifra menor al 0.028% de nuestros activos, menor al 0.060% de nuestros pasivos, menor al 0.051% de nuestro capital total y menor al 0.132% de nuestras ventas anuales.

El valor razonable de nuestros instrumentos financieros se mide con metodología e insumos ocupados en el medio financiero. Las técnicas de valuación se basan en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Entre los factores de valuación se encuentran los precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares y los precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos.

Para mayor referencia sobre las políticas de administración de riesgos establecida por la Compañía, ver Nota 3 de los Estados Financieros Consolidados 2023.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, nuestra posición en instrumentos financieros derivados era la siguiente:

i) Posición en instrumentos financieros 2023

Fecha de Contratación	Tipo de derivado o valor de contrato	Fines de cobertura u otros fines, tales como negociación	Valor nominal (Miles de Pesos)	Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable		Colateral / Líneas de crédito / valores dados en garantía	Fecha de Vencimiento
				2023	2022	2023	2022		
20-08-20	Opción de tasa (CAP)	cobertura	939	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.00	152.85	Ninguno	14-07-23
14-07-23	Opción de tasa (CAP)	cobertura	982	USD SOFR 3M		845.76	0.00	Ninguno	31-07-26
04-06-19	Opción de tasa (CAP)	cobertura	49	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.00	5.17	Ninguno	02-05-23
21-06-21	Opción de tasa (CAP)	cobertura	2295	TIIE 28 D	TIIE 28 D	1099.71	1755.43	Ninguno	16-12-24
Total						1,945.47	1,913.45		

ii) Posición en instrumentos financieros 2022

Fecha de Contratación	Tipo de derivado o valor de contrato	Fines de cobertura u otros fines, tales como negociación	Valor nominal (Miles de Pesos)	Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable		Colateral / Líneas de crédito / valores dados en garantía	Fecha de Vencimiento
				2022	2021	2022	2021		
29-06-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1,265	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	461.35	150.75	Ninguno	31-07-25
20-08-20	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1,012	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	353.13	139.63	Ninguno	27-03-24
23-ago-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1,685	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	779.63	311.39	Ninguno	31-07-25
20-08-20	Opción de tasa (CAP)	cobertura	939	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	152.85	316.26	Ninguno	14-07-23
04-06-19	Opción de tasa (CAP)	cobertura	49	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	5.17	3.51	Ninguno	02-05-23
21-06-21	Opción de tasa (CAP)	cobertura	2295	TIIE 28 D	TIIE 28 D	1755.43	2962.76	Ninguno	16-12-24

Ninguno de los instrumentos financieros derivados contratados por la Compañía requiere de la realización de llamadas de margen. No se ha presentado incumplimiento relevante al amparo de dichos instrumentos.

Fuentes y usos de efectivo

De acuerdo con los Estados Financieros Consolidados, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, teníamos Ps. 339 millones, Ps. 600 millones y Ps. 656 millones en efectivo y equivalentes (incluyendo efectivo restringido), respectivamente.

Las fuentes y usos de efectivo se mantienen tanto en pesos como en dólares y se administran desde nuestras oficinas corporativas. Para llevar a cabo la administración de estos, se aperturan cuentas concentradoras y cuentas pagadoras por cada hotel y entidad. En las cuentas concentradoras se depositan todos los ingresos de los hoteles, incluyendo los depósitos de clientes, depósitos de ingresos en efectivo y pagos con tarjeta de crédito. Los fondos recibidos en las cuentas concentradoras se utilizan para:

- Transferir fondos a las cuentas pagadoras;
- cubrir pagos de capital e intereses derivados de la deuda contratada por GHSEF; y
- cubrir los costos derivados de las inversiones en nuevos proyectos.

Las cuentas pagadoras son cuentas que se utilizan exclusivamente para el pago de proveedores y pago corrientes, incluyendo pagos de nómina y servicios. Los excedentes diarios de efectivo de cada hotel se concentran en una sola cuenta y se invierten en inversiones con vencimiento diario sin riesgo y a una tasa pre-acordada.

Flujo neto de efectivo de actividades operativas

El flujo neto de efectivo derivado de actividades operativas para el período que terminó el 31 de diciembre de 2023 tuvo un resultado positivo de Ps 617.5 la diferencia positiva comparada con el flujo neto de efectivo antes de variaciones en el capital de trabajo fue de Ps 661.3 millones que representa un 6.6 % de variación. La variación es debido principalmente al efecto neto del incremento de otras cuentas por cobrar e impuestos por recuperar y al aumento de anticipos de clientes y depósitos en garantía; así como al decremento de provisiones e impuestos a la utilidad.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades operativas para el período que terminó el 31 de diciembre de 2022 tuvo un resultado positivo de Ps 509.9 la diferencia positiva comparada con el flujo neto de efectivo antes de variaciones en el capital de trabajo fue de Ps 560.6 millones que representa un 9.9 % de variación. La variación es debido principalmente al efecto neto del incremento de cuentas por cobrar e impuestos por recuperar y al aumento de anticipos de clientes y depósitos en garantía.

Flujo neto de efectivo de actividades de inversión

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de inversión para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 tuvo un resultado positivo Ps. 612.5 debido principalmente a la venta de acciones de subsidiaria.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de inversión para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 tuvo un resultado negativo de Ps. 1,762.2 debido principalmente a las adquisiciones de inmuebles.

Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de financiamiento para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 tuvo un resultado Ps.1,490.6 millones debido principalmente a disminución de capital y pago de préstamos bancarios

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de financiamiento para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 tuvo un resultado positivo de Ps.1,196.2 millones debido principalmente a incrementos de capital y prestamos obtenidos

Inflación

Dependemos del desempeño de nuestros hoteles, así como de su capacidad para incrementar ingresos para compensar los efectos de la inflación. Los incrementos en los costos de operación de nuestros hoteles como resultado de la inflación afectarían nuestro desempeño operativo. Poseemos la capacidad para ajustar las tarifas de forma diaria y reflejar los incrementos en inflación. Sin embargo, las presiones de la competencia pueden limitar nuestra capacidad para aumentar las tarifas.

Estacionalidad

La industria hotelera es estacional y particularmente sensible a cambios sociales y macroeconómicos, resultando en variaciones en ingresos y costos relativos durante los periodos de doce meses. Nosotros tratamos de reducir el impacto de la estacionalidad en nuestros resultados, a través de la diversificación de nuestro portafolio entre hoteles urbanos y hoteles de playa, y mediante estrategias comerciales, como convenios con instituciones, tarifas competitivas e intensas labores de promoción. Ver sección titulada “Descripción del negocio – Actividad Principal – Estacionalidad”.

Políticas de Tesorería

Descripción de las principales políticas:

Resguardo y control de flujos de efectivo

El control y resguardo del flujo de efectivo se lleva a través de cuentas bancarias controladas principalmente en los portales bancarios electrónicos en pesos y dólares, mismos que son operados de forma mancomunada. El uso de cheques ya es mínimo en el grupo. Por política todo el efectivo que se recibe se deposita a través de servicios de traslado de valores. El personal que maneja efectivo esta afianzado.

Inversiones de excedentes de tesorería

El Gerente del Departamento de Tesorería, es responsable de verificar los saldos en las cuentas bancarias, proteger la cantidad necesaria de dinero para el pago de obligaciones a terceros e invertir excedentes previa autorización de la Dirección de Administración.

Las inversiones se hacen invariablemente a través de instituciones bancarias en instrumentos de vencimiento diario con tasa fija sin riesgo.

El Director de Administración, Director de Finanzas y Gerente de Contabilidad reciben diariamente del Encargado de Inversiones del Departamento de Tesorería el Estado de Posición Bancaria antes de finalizar el día.

Inversiones en nuevos proyectos y activos fijos

La inversión en nuevos proyectos o adquisiciones de activos fijos deben ser presentado por el Director General del grupo al Comité Ejecutivo con un análisis de la viabilidad comercial y financiera, debe estar acompañado de una evaluación del proyecto de inversión que muestre los retornos sobre el capital de este, asimismo debe estar soportado con un análisis comercial que demuestre la viabilidad de la adquisición.

El Comité Ejecutivo analiza el proyecto y lo somete al Consejo de Administración para su aprobación una vez que se ha estudiado a fondo la viabilidad de este.

Contratación de créditos bancarios

La contratación de créditos bancarios se establece en relación con necesidades de inversión de proyectos autorizados. Se hace una cotización con las diferentes instituciones bancarias para evaluar las diferentes opciones de plazo y tasa. Una vez que se tiene la mejor opción se presenta al Comité Ejecutivo quien analiza y si están de acuerdo lo presenta al Consejo de Administración para su aprobación.

Manejo de divisas

El Grupo recibe básicamente Pesos y Dólares. Se tienen cuentas aperturadas en estas monedas y se conservan en su denominación, salvo que sea necesaria su cambio para pago de obligaciones operativas de la empresa. No está permitida la compraventa para efectos de especulación.

En caso de requerir una operación de cambio de divisas, esta se cotiza con diferentes instituciones financieras para evaluar la mejor opción, y una vez autorizada dicha cotización por la dirección de Finanzas y Administración, las operaciones son ejecutadas por el supervisor de tesorería obteniendo el documento fiscal correspondiente.

Coberturas de tasas de Interés y tipo de cambio

La Compañía celebra instrumentos financieros exclusivamente como cobertura en las variaciones que pudieran surgir de las tasas de interés que ha pactado conforme a los contratos de crédito bancarios. Dichas coberturas se contratan con el banco acreedor a precios de mercado y con el único objetivo de cubrir variaciones a la Tasa SOFR o tasa TIIE.

El Grupo no contrata coberturas de tipo de cambio ya que tiene una cobertura natural al recibir ingresos dolarizados en monto suficiente para cubrir las obligaciones bancarias denominadas en esta moneda, principalmente de los hoteles localizados en los destinos de playa.

Cobranza

Se tiene establecida una normatividad para el correcto otorgamiento del crédito y la recuperación de los saldos en el tiempo establecido a través de diferentes comités y niveles de autorización a diferentes montos., estableciendo como prioridad minimizar el riesgo en las operaciones de créditos a fin de evitar que las cuentas por cobrar caigan en morosidad.

A través de comités establecidos en Hoteles y la oficina central corporativa se analiza la antigüedad de los créditos otorgados para mantener niveles relativamente bajos de riesgo en los créditos otorgados, para que permitan tener una buena permanencia de estos, así como supervisar el proceso de recuperación de cuentas por cobrar verificando su registro.

Pagos

Se tienen establecidos procedimientos para garantizar que todas las obligaciones que contraiga la emisora por concepto de adquisición de bienes, servicios u otros, sean oportunamente causadas y debidamente registradas en el sistema contable dentro del periodo correspondiente, siguiendo para tal fin la normatividad aplicable y lo dispuesto en los manuales internos de operación del área de tesorería.

Liquidez

El Grupo debe mantener en todo momento un saldo en bancos para financiar el capital de trabajo y hacer frente a sus compromisos, cuando el monto disponible en bancos se ve comprometido se establecen los mecanismos para solicitar créditos o aportaciones de socios.

El Grupo elabora proyecciones de flujos de efectivo en base a estimaciones operativas de los hoteles basadas en información de mercado y competencia, que le permite saber con antelación suficiente la situación de la caja disponible.

Recompra de acciones

El Grupo establece un fondo de recompra de acciones propias de la Compañía hasta por un monto máximo equivalente al saldo total de las utilidades netas de la sociedad, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores. La adquisición de acciones propias se hace con la autorización del comité ejecutivo y tomando en cuenta asignar un monto razonable en base a las situaciones específicas del flujo disponible. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores permite a las Compañías adquirir en el mercado sus propias acciones

Dividendos a accionistas

Los dividendos a accionistas se distribuirán únicamente por acuerdo específico del Consejo de Administración y de acuerdo con el flujo disponible en Tesorería.

Información sobre adeudos o créditos Fiscales

El Grupo no tiene adeudos o créditos fiscales y ha cumplido con todas las obligaciones impositivas que tiene oportunamente.

Principales razones financieras de entidad y cambios relevantes ocurridos en las principales cuentas de Balance

Resumen de Balance mostrado en sección 3-a) Información financiera seleccionada

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(Miles de Pesos)	Estados Consolidados de Situación Financiera (Miles de Pesos)		
	Por los años terminados al 31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
ACTIVOS			
Total del activo circulante	1,699,349	2,104,622	1,194,929
Total del activo no circulante	10,078,264	10,539,709	9,650,498
Total activo	11,777,613	12,644,331	10,845,427
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Total del pasivo circulante	1,371,466	1,429,315	839,522
Total del pasivo no circulante	3,584,549	4,357,608	4,043,862
Total del pasivo	4,956,015	5,786,923	4,883,384
Total del capital contable	6,821,598	6,857,408	5,962,044
Total del pasivo y capital contable	11,777,613	12,644,331	10,845,427

Capital de Trabajo (activo circulante - Pasivo circulante)	327,883	675,307	355,407
Solvencia (Activo circulante / pasivo circulante)	1.24	1.47	1.42
Endeudamiento Pasivo Total / activo total)	42%	46%	45%
Pasivo - capital (Pasivo a largo plazo / capital)	53%	64%	68%
Rotación CXC en días	21	19	29
Rotación CXP en días	62	64	71

Las razones financieras son positivas y constantes a través de los años, el manejo del capital de trabajo del grupo es consistente con las buenas prácticas; las variaciones importantes en los años 2023 y 2022 son resultado de los efectos mejora económica registrada en general en la industria como resultado de la recuperación de los efectos de la pandemia en la industria

Cambios relevantes ocurridos en las principales cuentas de Balance:

	2023	2022	2021
Cuentas por cobrar	198,508	188,746	118,334

Las cuentas por cobrar aumentaron 9,762 de 2022 a 2023 principalmente por la entrada al Grupo del hotel Mahekal.

Las cuentas por cobrar aumentaron 42,772 de 2021 a 2022 principalmente debido al efecto de la recuperación que están teniendo los hoteles en actividad económica al aumentar las ocupaciones al reactivarse la economía después del periodo de la pandemia, adicionalmente en diciembre se incorporó un nuevo hotel al portafolio.

	2023	2022	2021
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,619,472	9,281,871	8,636,675

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los inmuebles maquinaria y equipo disminuyeron 662,399 de 2022 a 2023 principalmente por la baja de activos del hotel de Acapulco como consecuencia del huracán OTIS y al traspaso de inmuebles a inventarios para la venta de los departamentos terminados del hotel Insurgentes 724.

Los inmuebles maquinaria y equipo subieron 645,196 de 2021 a 2022 principalmente por la adquisición del Inmueble del hotel Mahekal y las adiciones netas de construcciones del hotel Insurgentes 724

	2023	2022	2021
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	356,188	405,295	245,110
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,473,829	3,330,627	2,976,213
Total Deuda	2,830,017	3,735,922	3,221,323

El monto de la deuda bancaria ha bajado de 2022 a 2023 en 905,905 debido al pago total de Inmobiliaria en Hotelería Monterrey e Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara por 209,942 y liquidación de pagos del resto de las empresas de acuerdo con tablas de amortización.

El monto de la deuda bancaria ha incrementado de 2021 a 2022 en 514,599 debido principalmente a la contratación del crédito con BBVA para el Hotel Mahekal por 638,930, el aumento de las disposiciones Sabadell/Banorte por 300,748, pagos de créditos por 281,790, y variaciones en tipo de cambio y costos financieros por 143,289.

	2023	2022	2021
Proveedores	234,175	200,804	148,363
Pasivos acumulados	39,183	40,880	38,063
Impuestos por pagar	281,149	263,823	214,095
Provisiones	56,372	105,854	76,223
Total Cuentas por pagar	610,879	611,361	476,744

El monto de cuentas por pagar bajo de 2022 a 2023 en 483 debido a la salida del hotel Hilton Guadalajara y al pago de pasivos derivado de la recuperabilidad en liquidez que se tuvo durante 2023.

El monto de cuentas por pagar subió de 2021 a 2022 en 134.6. El incremento se debe a una recuperación de la actividad económica que están teniendo los hoteles por la mejora de la economía post-covid y a la incorporación del hotel Mahekal en diciembre.

Transacciones relevantes no registradas:

El Grupo no tiene transacciones importantes relevantes no registradas en el balance general o estado de resultados, todas las transacciones han sido registradas.

Control Interno:

iii) Control Interno

Contamos con una Dirección de Auditoría con políticas de control interno y procedimientos diseñados para proporcionar certidumbre razonable de que nuestras transacciones y otros aspectos de nuestras operaciones se llevan a cabo, son registradas y reportadas conforme a los lineamientos establecidos por nuestra administración con base en las NIIFs, las cuales son aplicadas conforme a los lineamientos interpretativos de las mismas.

Las políticas y los procedimientos de control interno regulan las transacciones diarias y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable. La contraloría de cada hotel cuenta con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos y verificación de la correcta y valida

presentación de la información financiera. Nuestras políticas de control interno se aplican en toda la administración; sin embargo, se enfocan principalmente en la administración de efectivo y valores, control y autorización de cuentas por cobrar, autorizaciones y control de gastos y revisión de ingresos diarios.

Las políticas y procedimientos de control que GHSF mantiene, se dividen en los siguientes tipos:

- Políticas y procedimientos de control preventivos: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para evitar errores o desviaciones en las operaciones diarias y se llevan a cabo antes de que se realicen o autoricen las transacciones respectivas.
- Políticas y procedimientos de control concurrentes: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para que se lleven a cabo continuamente y se tenga una revisión constantemente.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

e) Estimaciones Contables Críticas

La preparación de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF requiere que la administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Los juicios, estimaciones y supuestos se basan en la información histórica y presupuestada, así como en las condiciones económicas regionales y de la industria en la que opera, algún cambio podría afectar adversamente dichas estimaciones. Aunque la administración haya realizado estimaciones razonables sobre la resolución final de las incertidumbres subyacentes, no se puede asegurar que el resultado final de los asuntos será coherente con lo que reflejan los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

Los estados financieros consolidados se podrían ver afectados de forma significativa por cambios en las estimaciones, provisiones o reservas que puedan ocurrir.

Las políticas contables indicadas a continuación se han aplicado de manera consistente para todos los períodos presentados en los Estados Financieros Consolidados, a menos que se indique lo contrario. Las principales políticas contables que han sido aplicadas de manera consistente por las entidades de GHSF son las siguientes:

- **Inmuebles, mobiliario y equipo**

Reconocimiento y medición

Las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo, con excepción de terrenos, se valúan a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Los activos adquiridos mediante combinaciones de negocios se registran a su valor razonable

Costos subsecuentes

El costo de reemplazo de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo (excepto por los reemplazos del equipo de operación) se reconoce en libros si es probable que los beneficios económicos futuros asociados con dichos costos subsecuentes sean para el Grupo y su costo se puede determinar de manera confiable. El valor neto en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos de la operación del día a día de inmuebles, mobiliario y equipo se reconocen en resultados conforme se incurren.

Depreciación

La depreciación se calcula sobre el monto susceptible de depreciación, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que substituya al costo, menos su valor residual. La depreciación se reconoce en resultados usando el método de línea recta de acuerdo con la vida útil estimada por peritos independientes de cada componente de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo, toda vez que esto refleja de mejor manera el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros comprendidos en el activo. Los activos bajo arrendamiento financiero se deprecian durante la vigencia del contrato de arrendamiento o la vida útil de los activos, lo que resulte menor, salvo que haya razonable certeza de que el Grupo vaya a adquirir la propiedad de los activos arrendados al término del contrato de arrendamiento. Los terrenos no se deprecian.

- **Perdida Crediticia Esperada.**
 - o El Grupo reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar comerciales cuando no es probable que el cliente pague sus obligaciones crediticias por completo al grupo. El Grupo asume que un activo financiero está en riesgo de incumplimiento cuando el activo financiero tiene una mora de más de 90 días. El Grupo reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por: El Grupo evalúa si los activos financieros medidos al costo amortizado;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

- o El Grupo mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:
- o instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de los estados financieros; y otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.
- o Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.
- o Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Grupo y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.
- o El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Grupo tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.
- o El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:
 - no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin un recurso por parte de la Compañía tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
 - el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Grupo tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.
- o El Grupo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de “grado de inversión”.
- o Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.
- o Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo está expuesta al riesgo de crédito.
- o Medición de las pérdidas crediticias esperadas
- o Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la Compañía de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).
- o Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

• **Beneficio a los empleados**

Beneficio a los empleados a corto plazo

Las obligaciones del Grupo por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos.

Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo o reparto de utilidades, si el Grupo tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado, y la obligación se puede estimar de manera confiable.

Plan de beneficios definidos

Las obligaciones del Grupo respecto a la prima de antigüedad que por ley se debe otorgar bajo ciertas condiciones, se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales a 10 años, que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Grupo y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Beneficios por terminación

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Grupo ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable.

• **Impuestos a la utilidad**

El impuesto a la utilidad incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto cuando este se relaciona a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en el capital contable, en el rubro de otra utilidad integral. La nota No. 3 (s) a los Estados Financieros Consolidados contiene más información a este respecto.

• **Programa de Lealtad**

La Compañía opera, a través de algunos de sus hoteles, un programa de lealtad denominado “Krystal Rewards” que permite que sus clientes acumulen puntos denominados Krystales para después intercambiarlos por servicios. El monto equivalente de estos puntos es deducido de los ingresos por servicios de hospedaje y reconocidos como un pasivo diferido. El valor razonable de los premios se determina con base en estimaciones de la Administración. Dichos puntos Krystal caducan a los 3 años.

El ingreso asociado al programa de lealtad se reconoce cuando los clientes redimen sus puntos.

Los costos asociados a la redención también se reconocen cuando los clientes redimen sus puntos.

• **Provisiones**

Se reconoce una provisión si, como consecuencia de un evento pasado, el Grupo tiene una obligación legal o asumida presente que se pueda estimar de manera confiable, y es probable que requiera una salida de beneficios económicos para liquidar esa obligación.

• **Contingencias**

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los activos o ingresos contingentes se reconocen hasta el momento que exista certeza de su realización.

• **Activos no financieros**

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos no financieros (distintos de los activos biológicos, propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. La plusvalía se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo. La plusvalía surgida en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

• **NIIF 16 Arrendamientos**

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período a cambio de una contraprestación.

o **Como arrendatario**

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo. El Grupo reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

o **Como arrendador**

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al inicio de cada arrendamiento si es financiero u operativo.
Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo hace una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo. Si este es el caso, el arrendamiento es financiero; si no, el arrendamiento es operativo.
El Grupo reconoce los pagos recibidos bajo arrendamientos operativos en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento, como parte de “Otros ingresos”.

[427000-N] Administración

Audidores externos de la administración:

a) Auditores Externos

Auditores Externos

Por los ejercicios 2023, 2022 y 2021, nuestros auditores externos son Mancera, S.C. Ernst & Young México, cuyas oficinas están ubicadas en Av. Ejército Nacional Mexicano 843-B, Granada, Miguel Hidalgo, 11520 Ciudad de México, CDMX. Nuestros auditores externos fueron designados por nuestro Consejo de Administración, tomando en cuenta su experiencia, estándares de servicio y calidad. Nuestros auditores externos son designados por el Consejo de Administración, escuchando la opinión del comité de auditoría, basándose en los factores anteriormente mencionados.

Los Estados Financieros Consolidados de los tres años terminados al 31 de diciembre 2023, 2022 y 2021 están incluidos en el presente Reporte Anual.

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, nuestros auditores externos no han emitido opinión con salvedad, opiniones negativas ni se han abstenido de emitir opiniones acerca de los Estados Financieros Consolidados que se acompañan al presente Reporte Anual. Los Estados Financieros Consolidados han sido preparados de conformidad con las NIIFs emitidas por el IASB.

Mancera, S.C. Ernst & Young México en 2023 nos ha prestado, en adición a los servicios de auditoría externa, los servicios de Revisión de Precios de Transferencia, análisis de transacción venta de hotel y revisión del Dictamen Fiscal. Durante 2023 y 2022, el costo de estos servicios adicionales ascendió aproximadamente a Ps 2.5 millones y Ps. 1.8 millones, respectivamente

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses

Operaciones con Partes Relacionadas.

En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros y ocasionalmente con algunos de nuestros Accionistas, las cuales se describen a detalle en las notas de los Estados Financieros Consolidados. Dichas operaciones están sujetas a la aprobación de nuestro Consejo de Administración. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio, y en condiciones de mercado. Todas nuestras operaciones con partes relacionadas cumplen con la legislación fiscal y mercantil aplicable.

Tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable.

En adición a los Contratos de Operación celebrados con partes relacionadas, ver sección "Descripción del negocio - Patentes, licencias, marcas y otros contratos - Contratos de Operación", a continuación se describen otros contratos y operaciones celebrados con partes relacionadas durante los ejercicios de 2023, 2022, 2021:

- Contratos de Operación celebrados en Febrero 2010 con una duración de 10 años para los hoteles Krystal Resort Cancun, Krystal Resort Ixtapa y Krystal Resort Puerto Vallarta (con sociedades relacionadas con el Accionista Carlos Gerardo Ancira Elizondo). Estos contratos se renovaron en Febrero 2020 y tienen una duración de 10 años hasta Febrero del 2030.
- Contrato de Arrendamiento respecto del inmueble ubicado en Juan Salvador Agraz No. 65, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, México, Ciudad de México con una superficie rentable de 957 m2 celebrado entre Inmobiliaria de la Parra, S. A. de C. V. (una sociedad relacionada con el Accionista Carlos Gerardo Ancira Elizondo) como arrendador y Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. como arrendatario. En 2022 la renta mensual es de US\$ 32.92 por m2 más IVA, y se actualiza anualmente con inflación de Estados Unidos (CPI-W). El pago por mantenimiento es de Ps. 89.44 por m2, y se actualiza anualmente con inflación de México.
- Contrato de Prestación de Servicios celebrado por Inmobiliaria en Hotelera Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. ("IHVSF") con Promotora Turística Mexicana, S. A. de C.V. (una sociedad relacionada con el Accionista Carlos Gerardo Ancira Elizondo), por medio del cual Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. presta a IHVSF ciertos servicios turístico-hoteleros conforme a los usos autorizados en el título de concesión de zona federal DZF-334/89. El contrato tiene una vigencia igual al de la concesión de zona federal antes descritas y, en su caso, las prórrogas a la misma. Este contrato se firmó el 27 de septiembre de 2013
- Contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado por Inmobiliaria en Hotelera Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. como arrendatario, con Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. como arrendador, por medio del cual Promotora Turística Mexicana, S. A.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de C. V. arrienda a IHVSF dos inmuebles con una superficie total de 1,076.64 metros cuadrados, en los cuales actualmente se encuentran parte de los salones de eventos del Hotel Hilton Vallarta, con duración de 20 años, prorrogable por un plazo de 20 años adicionales. Este contrato se firmó el 8 de julio de 2011.

- Contrato de prestación de servicios administrativos, celebrado por Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. con SBE Hotel Management, LLC, en relación con la operación del Hotel SLS® Cancún, mismo que fue desarrollado en un 50% por Related Mexico Fund, S. de R.L. de C.V. ("Related México"), sociedad en la que los señores Carlos Gerardo Ancira Elizondo, Jorge Manuel Perez, Arturo José Saval Perez, Jerónimo Marcos Gerard Rivero y María del Rocío Alarcón Brockmann, quienes son miembros del Consejo de Administración de GHSE, así como los señores Francisco Medina Elizalde, Enrique Gerardo Martínez Guerrero y Rene Delgado Chapman, quienes son parte del equipo directivo de GHSE, mantienen una participación indirecta sin poder de control. El Hotel SLS® Cancún fue vendido por Related Mexico a un tercero no relacionado y se inauguró al público el 10 de febrero de 2021.
- La adquisición de ciertas unidades pertenecientes al desarrollo inmobiliario "La Serena Residencial" para efectos del desarrollo del proyecto denominado "Krystal San Miguel de Allende". En virtud de que Carlos Gerardo Ancira Elizondo, Presidente del consejo de administración de la sociedad, mantiene una participación indirecta del vendedor de dichos inmuebles.
- El crédito otorgado por la Sociedad Proyectos y Servicios Integrales, S.A. de C.V., una sociedad controlada por el Sr. Carlos Gerardo Ancira Elizondo, en favor de Sunset Tulum, S.A. de C.V. ("Sunset Tulum"), de fecha 30 de marzo de 2023, por la cantidad de US\$3,895,000.00, a una tasa de interés igual a la Tasa SOFR + 350 puntos base (misma tasa del crédito bancario contratado por Sunset Tulum con Banorte) y plazo de 24 meses, y que fue destinado por Sunset Tulum a continuar con los trabajos de construcción y desarrollo del proyecto hotelero denominado Secrets® Tulum (el "Crédito Original"); y
- La sustitución del Crédito Original, de fecha 5 de julio de 2023, en virtud de la cual, dicho Crédito Original fue sustituido y liquidado mediante el otorgamiento por parte de HCI Real Estate Management, S.A. de C.V., una sociedad también controlada por el Sr. Carlos Gerardo Ancira Elizondo, de un crédito a Sunset Tulum por el mismo monto y condiciones financieras del Crédito Original, incluyendo plazo y tasa de interés, y que será destinado por Sunset Tulum a continuar con los trabajos de construcción y desarrollo del proyecto hotelero denominado Secrets® Tulum.

Administradores y accionistas:

c) Administración y accionistas

Consejo de Administración

Nuestro Consejo de Administración actualmente está formado por 10 miembros propietarios y 5 suplentes y es responsable de la administración, vigilancia y control en general de nuestro negocio. Nuestro Consejo de Administración se reúne por lo menos una vez cada trimestre. De conformidad con la LMV, por lo menos 25.0% de los miembros del Consejo de Administración deberán ser "independientes", según dicho término se define en la LMV. Nuestros estatutos sociales prevén que un consejero suplente actúe en sustitución del consejero electo si dicho consejero no puede asistir a la sesión del Consejo de Administración. En cada asamblea ordinaria de accionistas reunida para la designación de nuestros consejeros, los tenedores por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto de nuestras Acciones en circulación, tienen el derecho de designar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente.

Todos nuestros consejeros (propietarios y suplentes) fueron nombrados en la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de abril de 2023. Todos nuestros consejeros permanecen en su cargo por un año y pueden ser reelectos. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene la asamblea de accionistas para revocar sus nombramientos y hacer nuevas designaciones en cualquier tiempo, en el entendido, sin embargo, que la remoción del presidente ejecutivo del Consejo de Administración corresponderá resolverla a la asamblea general extraordinaria con el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, el sesenta y seis por ciento del capital social.

A continuación se señalan los nombres de nuestros consejeros actuales:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Consejeros Propietarios	Edad
Carlos Gerardo Ancira Elizondo	55
Maria del Rocio Alarcón Brockmann ⁽¹⁾	54
Luis Alberto Harvey MacKissack ⁽¹⁾	60
Arturo José Saval Pérez ⁽¹⁾	63
Pablo Villanueva Martínez ⁽¹⁾	42
Jorge Manuel Perez ⁽¹⁾	72
Francisco Javier Moguel Gloria ⁽¹⁾	55
Eduardo Chaillo Ortiz ⁽¹⁾	54
Jerónimo Marcos Gerard Rivero ⁽¹⁾	51
Eduardo Diaz Balogh ⁽¹⁾	53
Consejeros Suplentes	Edad
Enrique Gerardo Martínez Guerrero ⁽²⁾	55
Iker Paullada Eguirao ⁽³⁾	33
Eduardo Barajas Ramirez ⁽⁴⁾	43
Jon Paul Perez ⁽⁵⁾	36
Maria Patricia Alarcón Brockmann ⁽⁶⁾	49

(1) Consejero independiente.

(2) Consejero suplente de Carlos Gerardo Ancira Elizondo

(3) Consejero suplente indistintamente de Arturo J. Saval Pérez.

(4) Consejero suplente de Pablo Villanueva Martínez

(5) Consejero suplente de Jorge Manuel Perez

(6) Consejero suplente de María del Rocío Alarcón Brockmann.

Juan Pablo del Río Benítez es secretario de nuestro Consejo de Administración, sin ser miembro de este, y Edgar Burillo González es secretario suplente.

A continuación se presenta cierta información biográfica respecto de cada uno de los miembros propietarios de nuestro Consejo de Administración.

Carlos Gerardo Ancira Elizondo. El Sr. Ancira es el presidente de nuestro Consejo de Administración. Cuenta con más de 20 años de experiencia en inversiones, asesoría y desarrollo dentro de la industria inmobiliaria; muestra de ello fue el cargo que detento como presidente del Consejo de Administración de NH Hoteles México. Fundador, Presidente del Consejo de Administración y Director General de Grupo Chartwell. Asimismo, cuenta con amplia experiencia dentro de la industria hotelera y turística; es miembro del Consejo de Administración de Grupo Sports World, S.A.B. de C.V. (BMV:SPORTS:MX).

Maria del Rocio Alarcón Brockmann – Actualmente es miembro del consejo Regional de Banorte desde 2016, miembro del consejo de Antara y Presidente del consejo de Grupo Inmobiliario 724 entre otros.

Luis Alberto Harvey MacKissack - Fue Socio Director Senior y fundador de Nexxus Capital, tiene más de 29 años de experiencia en el sector de banca de inversión y capital privado. Antes de fundar Nexxus Capital, Luis Alberto Harvey ocupó posiciones directivas en Grupo Bursátil Mexicano, Fonlyser, Operadora de Bolsa y Servicios Industriales Peñoles. Su experiencia incluye operaciones de capital público y privado, así como ofertas públicas iniciales de algunas grandes empresas mexicanas en la Bolsa Mexicana de Valores y en los mercados internacionales de capitales. Luis Alberto Harvey fue miembro de los consejos de administración de Nexxus Capital, Genomma Lab, Harmon Hall, Taco Holding, Moda Holding, Price Travel, Maak Holding y Modatelas. También fue miembro de los comités de inversión de Nexxus Capital Private Equity Fund III, Nexxus Capital IV, Nexxus Capital Private Equity Fund V y de Nexxus Capital Private Equity Fund VI. A finales de 2017 vendió su participación en Nexxus Capital, S.A. de C.V. y actualmente es fundador de Harvey Partners Company, S.A. de C.V. y consejero de Grupo Hotelero Santa Fe. Es licenciado en Economía por parte del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cursó una maestría en Administración de empresas, con especialización en finanzas en la Universidad de Texas, en Austin. En 2020 fundó el fondo Mexamer Real Estate que desarrolla bienes raíces de lujo en Vail y Aspen en Colorado, USA.

Arturo J. Saval Pérez – Presidente de Nexxus Capital y Nexxus Iberia, y co fundador de los todos los Fondos operados por Nexxus, uno de los principales administradores de Fondos de Capital Privado y Deuda en México y en España. Cuenta con más de 35 años de experiencia en capital y deuda privados y públicos, banca de inversión y banca múltiple. Antes de asociarse en Nexxus Capital en 1998, ocupó varias posiciones directivas en Grupo Santander, Grupo Financiero GBM, Interacciones y Serfin (ahora Santander), donde dirigió operaciones en banca de inversión, internacional, corporativa, empresarial y comercial, fungiendo como miembro de los Consejos y Comités de Dirección, Inversión y Riesgos en diversas instituciones y sociedades de inversión, participando también en gran número de fusiones y adquisiciones, mandatos de asesoría financiera; colocaciones privadas y en mercados públicos de capitales y deuda. En adición a Nexxus Capital y de sus Fondos en México, es también Presidente del Consejo de Nexxus Iberia, que administra diversos fondos de Capital Privado en España y Portugal. Miembro del Consejo de Grupo Traxion

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(BMV: TRAXION), presidiendo su Comité de Prácticas Societarias; de Grupo Hotelero Santa Fe (BMV: HOTEL), donde también preside el Comité de Prácticas Societarias; Miembro del Consejo de Cox Energy América (BIVA: COXA); de Pumping Team Holding, de Bolsa Institucional de Valores, BIVA. Presidente del Consejo de Inmuno Holding. Consejero de Prosperity, Desarrolladora de Parques Industriales. Es miembro del Consejo de Ignia, Fondo de Venture Capital, de Pantera Ventures y de Redwood Ventures. Es miembro del Consejo Metropolitano de Grupo Financiero Banorte; del Consejo Consultivo de Finanzas Sustentables, y miembro del Comité Ejecutivo del 30% Club. Miembro del Capítulo de Servicios del US-Mexico Dialogue, grupo multinacional del Consejo Coordinador Empresarial, CCE, cúpula del Sector Privado. Fue miembro del Consejo y luego Presidente de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP), y miembro de su comité ejecutivo. También fungió como miembro del Consejo de la Asociación Latinoamericana de Capital Privado (LAVCA). Así mismo, fue miembro del Consejo durante la participación en el capital de empresas promovidas por Nexxus. Realizó estudios de Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana y cursó diversos programas de especialización. Frecuentemente participa en foros del sector financiero y en instituciones académicas y filantrópicas.

Pablo Villanueva Martínez – Licenciado en Administración Financiera del ITESM, egresado del Programa de Alta Dirección de Empresas AD-2 por el IPADE. Director General de Grupo VISE, conglomerado industrial líder en los sectores de Alimentos, Construcción, Financiero, Inmobiliario y Petroquímicos, con operaciones en México, EE.UU. y Europa. Actualmente Preside el Consejo de Administración de IKTEA México, Periódico Correo y FOMENTAMOS®. Miembro del Consejo de Administración de VISE S.A. de C.V., Falcon International Bank, SOVERE S.p.a., GELITA A.G., así como también ha participado como Miembro del Consejo de Administración de Banco del Bajío S.A. (2008-2015) y SO.F.TER. Group (2006-2015) entre otros.

Jorge Manuel Perez – Presidente del Consejo y Director Ejecutivo de Related Group, ha estado a la vanguardia de la compleja evolución urbana del sur de la Florida durante más de 40 años. El compromiso de "construir mejores ciudades" y la capacidad natural de identificar tendencias emergentes lo han convertido en uno de los nombres más confiables e influyentes en el sector inmobiliario. Armado con una selección dinámica de terrenos, nuevas técnicas de financiamiento, la fuerza colectiva del equipo de gestión de Related y una cartera de más de 100,000 unidades residenciales, el Sr. Pérez está listo para responder a las demandas y deseos de una nueva generación.

Francisco Javier Moguel Gloria – Contador Público egresado del ITAM con un Diplomado en Impuestos Internacionales y en Seguridad Social por la misma Institución. Se asoció a la firma Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cía. Es miembro del Colegio de Contadores Públicos de México y del Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Ha participado como catedrático en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) impartiendo materias en el área de contabilidad. Ha participado como consejero independiente en Banco Ve por Más, S.A. y Grupo Pochteca, S.A.B. entre otros.

Eduardo Chaillo Ortiz. El Sr. Eduardo Chaillo es un emprendedor especialista en las industrias de turismo y convenciones. Actualmente es el Director Regional para Latinoamérica de Maritz Travel Company y previamente desempeñó varios cargos dentro de la industria de turismo, tanto en el ámbito público y privado, como Presidente de Global Meetings and Tourism Specialists, Director Ejecutivo de Turismo de Reuniones en el Consejo de Promoción Turística de México, Director Ejecutivo de la Oficina de Congresos y Convenciones en el Consejo de Promoción Turística de México, Director Ejecutivo del Tianguis Turístico y Coordinador de Turismo Alternativo, Deportivo y Náutico en la Secretaría de Turismo, así como Director de Turismo Estatal en Zacatecas. El Sr. Eduardo Chaillo es columnista en diversas publicaciones especializadas en la industria de reuniones y desarrollo empresarial tanto en México como en otros países. Ha recibido varios premios y reconocimientos internacionales como: el premio "Global Industry Award" para las Américas de IMEX Exhibitions, el premio Latino de la feria FIEXPON como la personalidad destacada para el 2015 en América Latina, Salón de los Líderes 2013 del Convention Industry Council. Es Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, Ciudad de México, cuenta con una Maestría en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Zacatecas, así como varias credenciales y certificaciones internacionales como CASE (Certified Association Sales Executive) de Professional Convention Management Association y CMM (Certification in Meeting Management) de Meeting Professionals International.

Jerónimo Marcos Gerard Rivero. El Sr. Gerard es Presidente de Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V. y de Grupo MRP, la plataforma enfocada en el desarrollo de vehículos para la administración de inversiones de capital en activos generadores de flujos de caja de largo plazo fundada en 2002. De 2000 a 2006 trabajó con Telefónica, S.A. como Vicepresidente de Finanzas de Telefónica Móviles México, la segunda mayor operadora de telefonía celular en México. Antes de Telefónica México, el Sr. Gerard fungió como CEO de Telefónica B2B, siendo responsable de la reestructuración de operaciones en los Estados Unidos, España, México, Brasil, Argentina y Chile. Antes de Telefónica, el Sr. Gerard fue responsable de fondos de inversión privados en México para The Latin America Enterprise Fund. De 1995 a 1997, el Sr. Gerard trabajó para Goldman Sachs & Co. en N.Y. en las áreas de fusiones y adquisiciones y banca de inversión. Antes de Goldman Sachs, el Sr. Gerard fue asesor del Subsecretario de Ingresos durante la Administración 1988-1994 del Gobierno de México. El Sr. Gerard es miembro del consejo de administración de varias compañías mexicanas líderes en los sectores automotriz, de finanzas y telecomunicaciones. También es Vicepresidente del Consejo de Administración de Olimpiadas Especiales México y fue docente del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) en el curso de microeconomía. El Sr. Gerard obtuvo su título de Licenciado en Economía con honores del ITAM y un MBA de la Stanford Graduate School of Business de la Universidad de Stanford.

Eduardo Díaz Balogh. El Sr. Eduardo Díaz es un empresario con gran trayectoria en la industria de restaurantes en EUA. Desde el año 2008 es propietario de un grupo de empresas multimarca / multiunidades con operaciones en 6 estados en EUA (Florida, Iowa, Kansas, Michigan, Missouri y Texas). Cuenta con 28 años de experiencia internacional, construyendo una marca exitosa en México y en Centroamérica, creciendo el número de unidades y ventas rentables en mercados altamente competidos. Tiene un enfoque estratégico en el diseño, desarrollo y ejecución de operaciones, mercadotecnia y planes de negocio y tiene un enfoque en dar resultados, con un récord probado. Es dueño y opera 109 restaurantes franquiciados. Previamente se desempeñó como Presidente de McDonald's North Latin America División y varias posiciones estratégicas en McDonald's México como Presidente y previamente CFO, donde tenía a su cargo la responsabilidad de 7 países con 560 restaurantes, así como los empleados, cadena de suministro, Franquiciatarios, comunidad y desarrollo de restaurantes. Fue responsable de la marca McDonald's y su imagen. Actualmente es

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

miembro del consejo ejecutivo de McDonald's Latinoamérica. El Sr. Eduardo Díaz es Licenciado en Contaduría Pública y Maestro en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac, México y cuenta con el Programa Ejecutivo "Building New Ventures" de Harvard Business School.

Enrique Gerardo Martínez Guerrero. Director de Finanzas de HOTEL. El Sr. Martínez cuenta con más de 28 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Administración y Finanzas de Grupo Chartwell por 16 años y durante 10 años laboró en Ixe Grupo Financiero como Subdirector de Administración, iniciando su carrera profesional en Consultoría Internacional Casa de Cambio. Durante los últimos 11 años ha asesorado a Strategic Hotels & Resorts (NYSE: BEE) en sus inversiones inmobiliarias en México. Estudió la Licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Anáhuac en México.

Iker Paullada Eguirao. El Sr. Paullada es Director de Nexxus Capital, donde se incorporó en 2013. Cuenta con más de 11 años de experiencia en private equity y banca de inversión. Iker participa activamente en las compañías del portafolio de Nexxus Capital tanto en comités ejecutivos como en consejos de administración. Ha participado en numerosos procesos de adquisiciones y desinversiones como lo son Grupo Traxión, TransNetwork, ZKC, PriceTravel, Grupo Hotelero Santa Fe, entre otras. De la misma forma participó en las ofertas públicas iniciales (IPOs) de Crédito Real, Grupo Hotelero Santa Fe y Grupo Traxión. Previo a ingresar a Nexxus, Iker colaboró en el área de banca de inversión de Barclays Bank, participando en transacciones de Equity, M&A y deuda. Previo a Barclays, colaboró en el equipo de banca de inversión de SAI Consultores participando principalmente en transacciones de deuda y M&A. Consejero en PriceRes S.A.S. de C.V., Portafolio Inmobiliario Estrella S.A. de C.V., Grupo Traxión S.A.B. de C.V., Translatum Holding S.A.P.I. de C.V. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana de México (IBERO). Catedrático en la IBERO desde 2016 en la licenciatura de Finanzas impartiendo principalmente la materia de Valuación de Empresas.

Eduardo Barajas Ramirez -Licenciado en Contaduría Pública con estudios de Maestría en Publicidad por la Universidad de La Salle Bajío, egresado del Programa de Alta Dirección por la Universidad Iberoamericana y ha cursado programas de especialización en Finanzas Corporativas, Capital Privado & Emprendedor. Socio Director de IKTEA Capital® y FOMENTAMOS® así como también es Presidente del Consejo de Administración de SO.L. Termoplásticos SA de CV.

Jon Paul "JP" Pérez - es Presidente de Related Group, un desarrollador icónico del sur de la Florida, y es responsable de supervisar las operaciones de desarrollo en las diversas divisiones de la empresa, gestionar los esfuerzos de adquisición de terrenos y liderar la obtención de financiación para grandes construcciones. También forma parte del Comité Ejecutivo de Related, donde trabaja con los altos directivos y los presidentes divisionales para establecer prioridades corporativas, estrategias de crecimiento y otras iniciativas clave de la compañía.

Facultades del Consejo de Administración

El Consejo de Administración es nuestro representante legal y está autorizado a llevar a cabo cualquier acto, como cuerpo colegiado, en relación con nuestras operaciones y que no esté expresamente reservado a nuestros accionistas.

De conformidad con la LMV, el Consejo de Administración podrá aprobar, entre otros asuntos:

- nuestra estrategia general;
- los lineamientos para el uso de nuestros activos corporativos y de los activos corporativos de las sociedades que controlamos;
- individualmente, cualesquier operaciones con partes relacionadas, excepto en circunstancias muy específicas;
- operaciones inusuales o no recurrentes y cualesquier operaciones que impliquen la adquisición o venta de activos con un valor igual o que exceda el 5.0% de nuestros activos o el otorgamiento de garantías o la asunción de responsabilidades con un valor igual o mayor al 5.0% de nuestros activos, sujeto a que dichos asuntos requieren de voto por mayoría absoluta;
- presentar anualmente a la asamblea de accionistas (i) el informe del director general y, (ii) la opinión del Consejo de Administración en relación con el informe del Director General;
- políticas de contabilidad y de control interno;
- las políticas para divulgación de información; y
- resoluciones respecto las acciones a ser llevadas a cabo en caso de irregularidades.

Las sesiones del Consejo de Administración se considerarán válidamente instaladas y celebradas si están presentes al menos la mayoría de sus miembros. Las resoluciones aprobadas en dichas sesiones serán válidas en caso de ser aprobadas por la mayoría de los miembros del Consejo de Administración presentes en la sesión.

Las sesiones del Consejo de Administración podrán ser convocadas por el (i) 25.0% de los miembros del Consejo de Administración, (ii) el presidente del Consejo de Administración, (iii) el presidente del comité de auditoría y prácticas societarias, y (iv) el secretario o prosecretario del Consejo de Administración.

La LMV impone un deber de diligencia y un deber de lealtad a nuestros consejeros.

Comité de Auditoría

La LMV nos obliga a tener un comité de auditoría, el cual estará integrado por al menos tres consejeros independientes designados por el Consejo de Administración, excepto por su presidente el cual será designado por nuestros accionistas.

Establecimos un comité de auditoría en nuestra asamblea de accionistas celebrada el 27 de abril de 2023. A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de auditoría:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Nombre	Cargo
Francisco Javier Moguel Gloria	Presidente
Eduardo Chailló Ortiz	Miembro
Luis Alberto Harvey MacKissack	Miembro

Cada uno de los miembros del comité de auditoría ha sido designado en su cargo por un año o hasta en tanto sea reemplazado. Consideramos que los tres miembros del comité de auditoría son independientes conforme a la LMV y cada miembro califica como un experto en finanzas.

Nuestro comité de auditoría está obligado a preparar un informe anual a ser presentado ante nuestro Consejo de Administración, el cual deberá incluir:

- un informe acerca de nuestros sistemas de control interno y nuestros procedimientos internos de auditoría y cualquier falla en los mismos;
- la evaluación de nuestros auditores externos;
- los resultados que deriven de la revisión de nuestros estados financieros; y
- cualquier modificación a nuestras políticas de contabilidad.

El quórum para cualquier sesión de nuestro comité de auditoría es de la mayoría de sus miembros y las decisiones deberán tomarse por la mayoría de sus miembros. Para más información sobre nuestro comité de auditoría y sus facultades ver "Estatutos sociales y otros convenios".

Comité de Prácticas Societarias

La LMV nos obliga a tener un comité de prácticas societarias, el cual deberá conformarse por al menos tres consejeros independientes o por mayoría de consejeros independientes (según se prevé en la LMV), quienes serán designados por nuestro Consejo de Administración, excepto por el presidente el cual será designado por nuestros accionistas. Los miembros actuales fueron designados en la asamblea de accionistas celebrada el 27 de abril de 2023. A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de prácticas societarias:

Nombre	Cargo
Arturo J. Saval Pérez	Presidente
Eduardo Chailló Ortiz	Miembro
Jerónimo Marcos Gerard Rivero	Miembro

Cada uno de los miembros del comité de prácticas societarias ha sido designado en su cargo por un año o hasta en tanto sea reemplazado.

Consideramos que los tres miembros del comité de prácticas societarias son independientes conforme a la LMV y cada miembro califica como un experto en finanzas.

El comité de prácticas societarias es responsable de, entre otros:

- Rendir sus opiniones al Consejo de Administración en relación con el desempeño de nuestros funcionarios clave y la compensación que se les deberá pagar a nuestros funcionarios y consejeros;
- reportar operaciones celebradas con partes relacionadas;
- solicitar opiniones a expertos terceros independientes;
- convocar a asambleas de accionistas; y
- prestar asistencia al Consejo de Administración en la preparación de los informes para la asamblea anual de accionistas.

Otros comités auxiliares del Consejo de Administración

En adición a los comités de auditoría y de prácticas societarias, el Consejo de Administración podrá establecer otros comités especiales que considere necesarios para el desarrollo de las operaciones de la Compañía, incluyendo un Comité Ejecutivo.

El Comité Ejecutivo tratará todos los asuntos urgentes cuya atención no permita demora a juicio de sus miembros, en función de la periodicidad de las sesiones del Consejo de Administración. En particular, el Comité Ejecutivo tendrá la facultad exclusiva de someter a la aprobación del Consejo de Administración, entre otras, las siguientes operaciones a ser realizadas por la Compañía o por las personas morales controladas por ésta:

- La adquisición o venta de cualquier activo inmobiliario de la Compañía y/o de las personas morales que sean controladas por ésta;
- la contratación de deuda o pasivos financieros por más del 5% (cinco por ciento) del total de los activos consolidados de la Compañía, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que consistan en una o más operaciones pero que pudieran considerarse como una sola;
- la celebración de contratos de obra, promoción de inmuebles y desarrollo de inmuebles por montos superiores a \$50,000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda;
- la adopción del plan de negocios y presupuesto anual de la Compañía, así como cualquier desviación significativa en monto mayores a 5% (cinco por ciento) en gastos respecto de lo aprobado en dicho plan de negocios y presupuesto anual;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías por montos superiores a \$50,000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda.

Principales Funcionarios

A continuación se señalan los nombres de nuestros principales funcionarios, sus funciones principales, su experiencia de negocio, incluyendo otros cargos directivos, y sus años de servicio en su cargo actual.

Nombre	Cargo	Edad
Francisco Alejandro Zinser Cieslik	Vicepresidente Ejecutivo	62
Francisco Medina Elizalde	Director General	63
Enrique Gerardo Martínez Guerrero	Director de Finanzas	55
Maximilian Zimmermann Canovas	Director de Relación con Inversionistas y Sustentabilidad	44
José Alberto Santana Cobián	Director de Administración	57
Rafael Morgado Díaz	Director Comercial	60
Gabriela Ríos Palacios	Director de Operaciones	53
Rene Delgado Chapman	Director Jurídico	47
Juan Carlos Quijano	Director de Recursos Humanos	54
Alejandro Abaid Bazan	Director de Auditoría Interna	41

A continuación se presenta cierta información biográfica respecto de cada uno de nuestros principales funcionarios:

Francisco Zinser es nuestro Vicepresidente Ejecutivo no miembro del consejo. El Sr. Zinser cuenta con más de 37 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Operaciones y Director Global de Estrategia y Desarrollo de NH Hoteles, Director de Desarrollo y Expansión de Grupo Posadas, así como Director General de Grupo Chartwell de 1997 a 2005. Es Licenciado en Administración de Empresas con especialización en Finanzas por la Universidad Anáhuac.

Francisco Medina Elizalde es nuestro Director General. El Sr. Medina cuenta con más de 37 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director General de NH Hoteles Latinoamérica, Director Regional de Operación de Grupo Posadas y Director de Operaciones de Grupo Chartwell de 1997 a 2005. Estudió una Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad de Guadalajara.

Enrique Gerardo Martínez es nuestro Director de Finanzas. El Sr. Martínez cuenta con más de 28 años en la industria hotelera. Fungió como Director de Administración y Finanzas en Grupo Chartwell por 16 años y previamente fue Vicepresidente Administrativo de Grupo Financiero Ixe durante 10 años. El Sr. Martínez es Contador Público por la Universidad Anáhuac.

Maximilian Zimmermann Canovas es nuestro Director de Relación con Inversionistas y Sustentabilidad. Tiene más de 17 años de experiencia en Finanzas en empresas Mexicanas multinacionales. Previamente colaboró en FEMSA y en Nemark en el área de Relación con Inversionistas. Estudió Ingeniería Industrial en la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en Administración de Empresas en la Universidad de Texas, en Austin (McCombs School of Business).

José Alberto Santana Cobián es nuestro Director de Administración. El Sr. Santana cuenta con más de 21 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Administración y Finanzas de NH Hoteles México y Caribe y anteriormente Gerente de Consolidación y Contralor Corporativo del mismo Grupo. Fue Auditor de Deloitte durante 6 años. Estudió una licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Nacional Autónoma de México y una Maestría en Administración en la Universidad Iberoamericana.

Rafael Morgado Díaz es nuestro Director Comercial. El Sr. Morgado cuenta con más de 33 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director Comercial de NH México y Mercosur durante 4 años y anteriormente Director Comercial de Meliá Hotels & Resorts Américas por 5 años. Fue Director Comercial de NH Las Américas durante 5 años. Fue Director de Ventas de Grupo Chartwell por 2 años y también fue Director de Ventas del Grupo SIDEK durante 5 años.

Gabriela Ríos Palacios es nuestra Directora de Operaciones. Cuenta con más de 22 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Gerente General del Hotel NH Terminal 2 Aeropuerto CD de México, ha trabajado en NH desde sus inicios escalando varias posiciones de las áreas de ventas y división habitaciones y participando como Gerente General en la apertura de varios hoteles. Estudió la licenciatura en Administración de Empresas Turísticas en la Universidad Intercontinental.

Rene Delgado Chapman es nuestro Director Jurídico. El Sr. Delgado cuenta con más de 14 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director Jurídico de Grupo Chartwell y previamente ocupó diversas posiciones dentro de las áreas jurídicas de las subsidiarias de dicho grupo, las cuales se encuentran dedicadas principalmente al sector del desarrollo inmobiliario. Estudió la Licenciatura en Derecho en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Juan Carlos Quijano es nuestro Director de Recursos Humanos. El Sr. Quijano cuenta con más de 21 años en la industria hotelera y previamente trabajó como Gerente de Relaciones Internacionales en Ford Motor Company en México.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Alejandro Abaid Bazan es nuestro Director de Auditoría Interna. El Sr. Abaid cuenta con más de 16 años de experiencia como Auditor. Antes de incorporarse a GHSF, el Sr. Abaid fue Gerente de Auditoría en KPMG Cárdenas Dosal. A lo largo de su trayectoria como auditor, ha auditado compañías de diferentes industrias, entre las principales destacan Grupo Hotelero Santa Fe, Pepsi Beverage Company, Grupo Imagen Multimedia y Grupo Chartwell. El Sr. Abaid es Contador Público por el Instituto Politécnico Nacional y es miembro activo del Colegio de Contadores Públicos de México.

Pagos a Consejeros y Principales Funcionarios

El monto total de las contraprestaciones pagadas a nuestros principales funcionarios durante el 2023 y 2022 fue de aproximadamente de Ps. 76.1 y Ps. 74.2 millones, respectivamente. La compensación total incluye el plan de bonos que está basado en el desempeño individual y en los resultados de nuestras operaciones, así como el plan de acciones que en 2022-2024. Salvo por los consejeros independientes (cuya retribución será determinada por la asamblea de accionistas), los consejeros no reciben contraprestación alguna por su participación en el Consejo de Administración o en sus comités.

Principales Accionistas

El señor Carlos Ancira Elizondo (directa e indirectamente, incluyendo a través del Fideicomiso de Administración), el señor Jorge M. Pérez (a través de Jorge Pérez JMP Enterprise Holdings LLLP y Jorge Manuel Pérez 2018 Family Trust), y Pablo Villanueva son los únicos titulares del 10% o más de las acciones suscritas de nuestro capital social.

Adicionalmente a lo señalado en el párrafo anterior, la Emisora no tiene conocimiento de un grupo de personas físicas o morales, que directa o indirectamente tenga una participación de más del 10% en el capital social de la Emisora o una influencia significativa o poder de mando en los términos de la LMV.

No existe compromiso conocido por la Emisora que pudiera significar un cambio de control en las acciones de GHSF.

Evolución Reciente del Capital Social

Al 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Compañía quedó distribuido de la siguiente forma, sin incluir gastos de emisión ni recompras de acciones:

Accionista	Acciones Capital Mínimo Fijo "Clase I"	Capital Mínimo Fijo	Acciones Capital Variable "Clase II"	Capital Variable	No. Total de Acciones	Total Capital	Porcentaje de Participación
Gran Público Inversionista	24,727	\$ 53,000	716,059,803	\$ 4,467,352,561.09	716,084,530	\$ 4,467,405,561.09	100.00%
Total	24,727	\$ 53,000	716,059,803	\$ 4,467,352,561.09	716,084,530	\$ 4,467,405,561.09	100.00%

Accionistas

Accionistas Beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora:

ACCIONISTA	PORCENTAJE DEL CAPITAL SOCIAL	NUMERO DE ACCIONES
Carlos Ancira Elizondo		
Directamente y a través de Hotelera Chicome, S.A. de C.V., HCI Real Estate Management, S.A. de C.V. y Circum Comercial, S.A. de C.V.	29.3386%	210,089,519
Jorge M. Perez JMP Enterprise Holdings LLLP	19.3233%	209,979,949
Pablo Villanueva	10.5001%	75,189,416

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Accionistas que ejercen influencia significativa:

ACCIONISTA	PORCENTAJE DEL CAPITAL SOCIAL	NUMERO DE ACCIONES
Carlos Gerardo Ancira Elizondo		
Directamente y a través de Hotelera Chicome, S.A. de C.V., HCI Real Estate Management, S.A. de C.V. y Circum Comercial, S.A. de C.V.	29.3386%	210,089,519

Accionistas que ejerzan control o poder de mando

ACCIONISTA	PORCENTAJE DEL CAPITAL SOCIAL	NUMERO DE ACCIONES
Carlos Gerardo Ancira Elizondo		
Directamente y a través de Hotelera Chicome, S.A. de C.V., HCI Real Estate Management, S.A. de C.V. y Circum Comercial, S.A. de C.V.	29.3386%	210,089,519

Administradores de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Paullada Eguirao Iker			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Ninguno	0	0
Información adicional			
Consejero suplente indistintamente de Arturo J. Saval Pérez			

Barajas Ramirez Eduardo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2023-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Ninguno	0	0
Información adicional			
Consejero suplente de Pablo Villanueva Martinez			

Paul Perez Jon			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Ninguno	0	0
Información adicional			
Consejero suplente de Jorge Manuel Perez			

Alarcón Brockmann María Patricia			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Ninguno	0	0
Información adicional			
Consejera suplente de María del Rocío Alarcón Brockmann			

Harvey MacKissack Luis Alberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Miembro	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Saval Pérez Arturo José			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		SI	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-27			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Presidente	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Villanueva Martinez Pablo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-27			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Ninguno	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Pérez Jorge Manuel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Ninguno	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Moguel Gloria Francisco Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Presidente	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Chaillio Ortiz Eduardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	SI		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Miembro	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Gerard Rivero Jerónimo Marcos			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	SI		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Miembro	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Díaz Balogh Eduardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Ninguno	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Alarcón Brockmann María del Rocio		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer		Propietario
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2023-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Ninguno	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Patrimoniales [Miembro]

Ancira Elizondo Carlos Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Ninguno	13	0
Información adicional			
Presidente del Consejo de Administración			

Martínez Guerrero Enrique Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Ninguno	9	0
Información adicional			
Consejero suplente de Carlos Gerardo Ancira Elizondo			

Directivos relevantes [Miembro]

Zinser Cieslik Francisco Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2013-06-01			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
no aplica	Vicepresidente Ejecutivo	10	
Información adicional			
Ninguna			

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Medina Elizalde Francisco			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2010-03-01			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
no aplica	Director General	13	
Información adicional			
Ninguna			

Martínez Guerrero Enrique Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2014-10-01			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
no aplica	Director de Finanzas	9	
Información adicional			
Consejero suplente de Carlos Gerardo Ancira Elizondo			

Zimmermann Canovas Maximilian			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Evaluación y Compensación	
NO		NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2017-01-09			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
no aplica	Director de Relación con Inversionistas y Sustentabilidad	7	
Información adicional			
Ninguna			

Santana Cobián José Alberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2010-03-01			
Período por el cual fueron	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

electos			
no aplica	Director de Administración	13	
Información adicional			
Ninguna			

Morgado Diaz Rafael			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2014-02-01			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
no aplica	Director Comercial	10	
Información adicional			
Ninguna			

Rios Palacios Gabriela			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2012-07-16			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
no aplica	Director de Operaciones	11	
Información adicional			
Ninguna			

Delgado Chapman Rene			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2010-03-01			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
no aplica	Director Jurídico	13	
Información adicional			
Ninguna			

Quijano Juan Carlos		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

NO		NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2010-03-01			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
no aplica	Director de Recursos Humanos	13	
Información adicional			
Ningua			

Abaid Bazan Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2015-07-01			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
no aplica	Director de Auditoría Interna	8	
Información adicional			
Ninguna			

Porcentaje total de hombres como Directivos Relevantes:

90

Porcentaje total de mujeres como Directivos Relevantes:

10

Porcentaje total de hombres como Consejeros:

87

Porcentaje total de mujeres como Consejeros:

13

Cuenta con programa o política de inclusión laboral:

Si

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

En Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. ("la Compañía" o "GHSF"), sabemos que el derecho humano a la no discriminación se encuentra reconocido y protegido por instrumentos fundamentales del sistema internacional de derechos humanos, como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la Convención Americana sobre Derechos Humanos, entre otros, los cuales han sido firmados y ratificados por el Estado Mexicano. Apoyando y promoviendo el principio de que todas las personas, sin distinción de raza,

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

credo o sexo, tienen derecho a perseguir su bienestar material y su desarrollo espiritual en condiciones de libertad y dignidad, de seguridad económica y en igualdad de oportunidades

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. ("la Compañía" o "GHSF"), dirigirá y coordinará, el diseño, operación, seguimiento y evaluación constante de ésta política, para estar al día en materia de trabajo y capacitación para el empleo a favor de los adultos mayores y personas con discapacidad, que favorezcan el acceso a un trabajo libremente elegido y aceptado en igualdad de oportunidades y equidad laboral, de acuerdo a sus habilidades y competencias para el trabajo.

Alcance

Nuestra política establece las relaciones de trabajo conducentes a propiciar el trabajo digno y decente, el cual es caracterizado por no dar cabida a ningún tipo de discriminación.

Promueve la mejora de la productividad vía capacitación y la prevención de riesgos de trabajo mediante métodos adecuados a las condiciones, la igualdad de oportunidades y de trato en materia de empleo y ocupación, mediante reclutamiento, selección y contratación de personas adultas mayores, personas con capacidades diferentes y la no discriminación por: estado civil, religión e ideología política para cualquier posición en

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. ("la Compañía" o "GHSF").

Principios Generales

Adoptar y promover medidas como:

- Prohibir la discriminación respecto a condiciones de selección, contratación y empleo, la continuidad en el empleo, la promoción profesional y condiciones de trabajo dignas y saludables;
- Proteger los derechos de las personas en particular la igualdad de oportunidades y de remuneración igual, condiciones de trabajo seguras y saludables, incluida la protección contra el acoso y la reparación por agravios sufridos;
- Promover constantemente en cada propiedad, el empleo de personas con discapacidad en el sector privado mediante políticas y medidas pertinentes, que pueden incluir programas de acción afirmativa, incentivos y otras medidas.

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

Carlos Gerardo Ancira Elizondo Directamente y a través de Hotelera Chicome, S.A. de C.V., HCI Real Estate Management, S.A. de C.V. y Circum Comercial, S.A. de C.V.	
Participación accionaria (en %)	29.3386
Información adicional	
Ninguna	

Jorge M. Perez JMP Enterprise Holdings LLLP	
Participación accionaria (en %)	19.3233
Información adicional	
Ninguna	

Pablo Villanueva	
Participación accionaria (en %)	10.5001
Información adicional	
Ninguna	

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

Carlos Gerardo Ancira Elizondo Directamente y a través de Hotelera Chicome, S.A. de C.V., HCI Real Estate Management, S.A. de C.V. y Circum Comercial, S.A. de C.V.	
Participación accionaria (en %)	29.3386
Información adicional	
Ninguna	

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

Carlos Gerardo Ancira Elizondo Directamente y a través de Hotelera Chicome, S.A. de C.V., HCI Real Estate Management, S.A. de C.V. y Circum Comercial, S.A. de C.V.	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Participación accionaria (en %)	29.3386
Información adicional	
Ninguna	

Estatutos sociales y otros convenios:

d) Estatutos sociales y otros convenios

Estatutos

A continuación incluimos una descripción de nuestro capital social y de las disposiciones más relevantes de nuestros estatutos sociales y de la legislación mexicana (en particular, de la LMV) en lo que respecta a los mismos. Esta descripción es un resumen y, como tal, no es exhaustivo. Para una comprensión más integral sugerimos que los inversionistas revisen nuestros estatutos sociales y la legislación aplicable.

General

Iniciamos operaciones en el año 2010 bajo el régimen legal de una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable. En el mes de agosto de 2014, nuestros socios aprobaron nuestra transformación en una sociedad anónima de capital variable, la cual surtió efectos el 10 de septiembre de 2014. Asimismo y con miras a lograr la Oferta, se aprobó que adoptáramos el carácter de sociedad anónima bursátil de capital variable y la reforma íntegra de nuestros estatutos sociales, con el fin de cumplir con las disposiciones aplicables de la LMV. Una copia de nuestros estatutos sociales vigentes ha sido presentada a la CNBV y a la BMV y está disponible para su revisión en las oficinas de la BMV o en su página de internet: www.bmv.com.mx. Nuestro domicilio social es la Ciudad de México, y nuestras oficinas principales se encuentran ubicadas en Juan Salvador Agraz No.65, piso 20, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Código Postal 05348, Ciudad de México, México.

Capital Social en Circulación

Nuestro capital social está integrado por una parte fija representadas acciones ordinarias, nominativas, de la Clase "I", sin expresión de valor nominal, las cuales se encuentran íntegramente suscritas y pagadas, y por una parte variable, la cual es ilimitada, representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Clase "II", sin expresión de valor nominal. Nuestro capital social en circulación está integrado por 716,084,530 Acciones, de las cuales 24,727 corresponderán a la parte fija del capital social y 716,059,803 corresponderán a la parte variable.

Cambios al Capital Social

El capital social de la Compañía será susceptible de aumentos o disminuciones según lo dispuesto a continuación. La parte fija del capital social podrá aumentarse o disminuirse por resolución de la asamblea general extraordinaria de accionistas y la consecuente reforma de nuestros estatutos sociales. La parte variable podrá aumentarse o disminuirse por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas, sin que sea necesario modificar nuestros estatutos sociales. En ningún caso podrán emitirse acciones nuevas representativas del capital social de la Compañía, a menos que las emitidas con anterioridad hubieran sido íntegramente suscritas y pagadas o de otra forma hubieran sido canceladas. Todos los aumentos de capital, en la parte fija o variable, deberán inscribirse en nuestro libro de variaciones de capital.

Registro y Transferencia

Nuestras Acciones están representadas por certificados provisionales o títulos de acciones definitivos que serán nominativos y podrán amparar una o más Acciones. Nuestros accionistas podrán mantener sus Acciones en forma de títulos físicos, o bien, en registros electrónicos en los libros de intermediarios autorizados para mantener cuentas con Indeval. Indeval será el tenedor registrado de las Acciones que se mantengan a través de registros electrónicos en dichas cuentas. Asimismo, la Compañía mantiene un libro de registro de acciones en los términos del artículo 128 de la LGSM y únicamente reconocerá como accionistas a las personas que se encuentren inscritas como tales en dicho registro, y a quienes mantengan Acciones a través de registros en cuentas con Indeval. De conformidad con la legislación mexicana, todas las transmisiones que se hagan de las Acciones deberán inscribirse en el libro de registro de acciones, de tal manera que permitan correlacionar el registro de acciones con los registros de cuentas en Indeval y las de los depositantes en Indeval. Las Acciones acreditadas en forma de títulos físicos podrán ser transferidas únicamente por el endoso y la entrega de este, junto con la anotación hecha en el registro de acciones de la Compañía.

Asambleas de Accionistas y Derechos de Voto

La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la Compañía. Las asambleas podrán ser ordinarias y extraordinarias, debiendo ambas reunirse en el domicilio social, salvo caso fortuito o fuerza mayor, pero en todo caso se reunirán en territorio nacional.

La asamblea ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los 4 meses siguientes a la terminación del ejercicio social, y resolverá, además de los asuntos contenidos en el orden del día, aquellos a que se refiere los artículos 180 y 181 de la LGSM, incluyendo la aprobación de estados financieros y la forma en que se aplicarán, en su caso, las utilidades del ejercicio anterior (incluyendo el pago de dividendos), la designación de miembros que integran el Consejo de Administración, la determinación de emolumentos a los administradores y la determinación sobre el monto máximo de recursos que podrá destinarse en cada ejercicio a la compra de acciones propias o títulos de crédito que representen dichas acciones. Adicionalmente, la asamblea ordinaria se reunirá para aprobar las operaciones que pretendamos llevar a cabo ya sea directamente o a través de sociedades que controlemos, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% o más de nuestros activos consolidados con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, sea simultánea o sucesiva, pero que por sus características puedan considerarse como una sola operación; en dichas asambleas podrán votar los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Son asambleas extraordinarias las que se reúnan para tratar cualquiera de los asuntos a que se refiere el artículo 182 de la LGSM, así como los artículos 53 y 108 de la LMV, incluyendo, entre otros, la prórroga de la duración de la Compañía, la disolución anticipada, reformas a los estatutos sociales, la transformación, fusión y escisión de la Compañía, la emisión de acciones privilegiadas y acciones para conservar en tesorería para posterior suscripción por el público, la solicitud de cancelación del registro de las acciones en el RNV, entre otros.

Las asambleas de accionistas serán convocadas en cualquier tiempo por cuando menos 2 miembros del Consejo de Administración, el presidente ejecutivo del Consejo de Administración, el comité de auditoría, el comité de prácticas societarias, el comité ejecutivo o el secretario, o por la autoridad judicial, en su caso. Los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social, podrán requerir al presidente ejecutivo del Consejo de Administración o al presidente de los comités que realicen las funciones de prácticas societarias y/o de auditoría, en cualquier momento, se convoque a una asamblea general de accionistas, en los términos señalados en el artículo 50 de la LMV, sin que al efecto sea aplicable el porcentaje señalado por el artículo 184 de la LGSM. Asimismo, los accionistas titulares de acciones o de títulos de crédito que representen dichas acciones, con derecho a voto, que sean propietarios de cuando menos una acción también podrá solicitar que se convoque a una asamblea de accionistas en los casos y términos previstos en el artículo 185 de la LGSM.

Las convocatorias para asambleas de accionistas deberán publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio de la Compañía o, una vez implementado, mediante la publicación de un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, por lo menos con 15 días naturales de anticipación a la fecha señalada para la asamblea respectiva. La convocatoria contendrá la lista de asuntos que deban tratarse en la asamblea de que se trate, sin que puedan incluirse asuntos bajo el rubro de generales o equivalentes, así como la fecha, lugar y hora, en que deba celebrarse. En caso de segunda convocatoria, ésta podrá hacerse después de 24 horas de la fecha señalada para la celebración de la asamblea correspondiente, en los términos antes señalados y en un plazo de por lo menos 8 días naturales anteriores a la fecha de celebración de la asamblea respectiva.

Para asistir a las asambleas, los accionistas deberán estar inscritos en nuestro libro de registro de acciones. Para obtener la constancia de ingreso a las asambleas, los accionistas deberán depositar en nuestra secretaría las Acciones de que sean titulares o, en su caso, entregar la constancia de que sus acciones se encuentran depositadas en alguna institución financiera, con la anticipación indicada en la convocatoria respectiva. Tratándose de acciones depositadas en alguna institución para el depósito de valores, las tarjetas de admisión se expedirán contra la entrega que se haga de la constancia y, en su caso, del listado complementario, que se prevén en el artículo 290 de la LMV. Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas por la persona o personas que designen mediante carta poder firmada ante dos testigos, o bien, por mandatarios con poder general o especial suficiente otorgado en términos de la legislación aplicable, o a través de los formularios a que se refiere el artículo 49 de la LMV.

La asamblea general ordinaria de accionistas se considerará legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, si en ella están representadas el 50% de las acciones representativas del capital social más una acción; en segunda o ulterior convocatoria, se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de acciones representadas en la misma. La asamblea general extraordinaria de accionistas se considerará legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, si en ella están representadas por lo menos el 75% de las acciones representativas del capital social; en segunda o ulterior convocatoria, se considerará legalmente instalada si en ella están representadas por lo menos el 50% de las acciones representativas del capital social más una acción.

Todas las Acciones conferirán a sus titulares iguales derechos y obligaciones. En este sentido, cada Acción otorgará a su tenedor derecho a un voto en la asamblea de accionistas de que se trate, en el entendido que sólo tendrán derecho a voto las Acciones íntegramente suscritas y pagadas. Tratándose de asambleas ordinarias, las resoluciones se tomarán y serán válidas si se aprueban por el voto de accionistas que represente cuando menos la mayoría de las acciones presentes o representadas en la asamblea respectiva. Tratándose de asambleas extraordinarias, las resoluciones se tomarán y serán válidas si se aprueban por el voto de las acciones que representen por lo menos el 50% más una de todas las acciones con derecho a voto en que se divide el capital social.

Nombramiento de Consejeros

Nuestro Consejo de Administración se encuentra integrado actualmente por 11 miembros propietarios y 5 suplentes, de los cuales 4 tienen el carácter de independientes por no encontrarse en los supuestos a que hace referencia el artículo 26 de la LMV. De conformidad con nuestros estatutos sociales, nuestro Consejo de Administración podrá estar integrado por un mínimo de 10 y un máximo de 21 consejeros propietarios (y sus respectivos suplentes), según lo determine la asamblea general ordinaria de accionistas correspondiente, de los cuales, al menos, el 25% deberán ser independientes (incluyendo sus suplentes). La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del Consejo de Administración, se encargará igualmente de calificar la independencia de sus consejeros, la cual podrá ser cuestionada por la CNBV dentro de los 30 días siguientes contados a partir de la fecha en que la designación del consejero sea notificada a la CNBV. La CNBV solo podrá cuestionar la designación después de haber llevado a cabo una audiencia con nosotros y con el consejero afectado. Los consejeros (y sus respectivos suplentes) permanecerán en funciones por el término de un año, con la posibilidad de ser reelectos. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene la asamblea de accionistas para revocar sus nombramientos y hacer nuevas designaciones en cualquier tiempo, en el entendido, sin embargo, que la remoción del presidente ejecutivo del Consejo de Administración corresponderá resolverla a la asamblea general extraordinaria con el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos el 66% del capital social.

Los consejeros podrán ser o no accionistas, pero en ningún caso podrán desempeñarse como tales las personas que hubieren ejercido el cargo de auditor externo de la Compañía o de alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que pertenecemos, durante los 12 meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento. Podrá así mismo el Consejo de Administración, designar consejeros provisionales sin intervención de la asamblea de accionistas, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior o en el artículo 155 de la LGSM. La asamblea de accionistas ratificará, en su caso, dichos nombramientos o designará a los consejeros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social, tendrán derecho a designar y revocar en asamblea general de accionistas a un miembro del Consejo de Administración y a su respectivo suplente, en el entendido que siempre deberá observarse que el 25% de los consejeros reúnan la calidad de independientes. Tal designación, sólo podrá revocarse por los demás accionistas cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los 12 meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.

Consejo de Administración

Nuestra administración está encomendada a un Consejo de Administración y a nuestro Director General. El Consejo de Administración es el órgano responsable de establecer las estrategias generales para la conducción de nuestro negocio y la implementación de estas. Para tales efectos, el Consejo de Administración estará facultado para ejercer poderes generales para actos de administración, pleitos y cobranzas y actos de dominio, así como para emitir y suscribir títulos de crédito. Entre otras funciones, el Consejo de Administración deberá ocuparse de los siguientes asuntos en términos de nuestros estatutos sociales y la LMV:

- Ejecutar los acuerdos de la asamblea de accionistas y, en general, llevar a cabo los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para el desarrollo de los objetos de la Compañía;
- vigilar la gestión y conducción de nuestro negocio, así como el desempeño de los directivos relevantes;
- establecer los comités o comisiones especiales que considere necesarios para el desarrollo de nuestras operaciones, fijando, en su caso, las facultades y obligaciones de tales comités o comisiones, incluyendo la determinación del número de miembros que los integren y las reglas que rijan su funcionamiento;
- resolver, con la previa opinión de nuestro comité ejecutivo, acerca de los programas de adquisición de Acciones, así como aprobar políticas de adquisición y colocación de Acciones propias;
- expedir lineamientos internos, políticas, códigos de conducta y demás ordenamientos que establezcan el régimen autorregulatorio aplicable a nuestros consejeros, directivos, funcionarios, apoderados y empleados;
- aprobar, con la previa opinión del comité que sea competente, (i) las políticas y lineamientos para el uso y goce de nuestros bienes y los de las personas morales que controlamos, por parte de personas relacionadas, (ii) nuestras operaciones con personas relacionadas, salvo bajo ciertas circunstancias muy limitadas, (iii) las operaciones que se ejecuten, ya sea simultáneamente o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendamos llevar a cabo, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, adquisiciones, inversiones o enajenación de bienes con valor igual o superior al 5% de nuestros activos consolidados, o el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Compañía, (iv) nuestros estados financieros, y (v) el nombramiento o destitución de nuestro Director General y su retribución, entre otras;
- determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas que correspondan;
- aprobar políticas de información y comunicación con los accionistas y el mercado, así como con los consejeros y directivos relevantes, para dar cumplimiento a las disposiciones de la LMV;
- aprobar la opinión que deberá ser presentada a la asamblea general de accionistas con relación al reporte preparado por el Director General (el cual incluye nuestros estados financieros anuales) y el reporte a ser presentado a la asamblea general de accionistas respecto de las políticas de contabilidad y el criterio utilizado para la preparación de nuestros estados financieros; y
- emitir una opinión respecto del precio de colocación con relación a una oferta pública de compra de nuestras Acciones.

A falta de designación expresa por la asamblea general ordinaria de accionistas, el Consejo de Administración designará de entre sus miembros a un presidente ejecutivo, así como a un secretario que no formará parte de dicho órgano. El presidente ejecutivo del Consejo de Administración deberá, entre otras facultades, obligaciones y atribuciones, ejecutar o cuidar la ejecución de las resoluciones de la asamblea general de accionistas y del Consejo de Administración, proponer al Consejo de Administración las personas que deban integrar los comités de auditoría y prácticas societarias y presidir las asambleas de accionistas. Por su parte, el secretario deberá, entre otras facultades, obligaciones y atribuciones, formular, firmar y publicar las convocatorias a asambleas de accionistas, participar con voz, pero sin voto, en las sesiones del Consejo de Administración y expedir las constancias o certificaciones respecto de la representación legal de la Compañía y de los asientos en los libros corporativos que ésta mantenga.

El Consejo de Administración se reunirá por lo menos una vez cada 3 meses en las fechas y en los lugares que el propio consejo determine. El presidente ejecutivo del Consejo de Administración, el presidente de los comités que lleven a cabo las funciones en materia de prácticas societarias y/o de auditoría, cualesquiera 2 consejeros y el secretario o prosecretario, podrán convocar a una sesión del Consejo de Administración e insertar en el orden del día los puntos que estimen pertinentes; en el entendido que, ciertos asuntos solamente podrán incluirse en el orden del día de una sesión del Consejo de Administración a propuesta del Comité Ejecutivo, conforme a lo señalado en nuestros estatutos sociales. Las convocatorias para las sesiones del Consejo de Administración deberán hacerse por escrito y enviarse a cada uno de los consejeros, cuando menos con 5 días hábiles de anticipación a la fecha programada para la sesión correspondiente. Las convocatorias deberán contener la hora, fecha, lugar, así como el orden del día propuesto para la misma. No será necesaria la convocatoria si todos los consejeros propietarios o, en su caso, los suplentes estuvieron presentes en la sesión respectiva, así como cuando el consejo de administración hubiera acordado y establecido un calendario fijo de sesiones.

El Consejo de Administración sesionará válidamente con la presencia de la mayoría de sus miembros propietarios o sus respectivos suplentes. Las resoluciones serán válidas si son aprobadas por la mayoría de los asistentes. En caso de empate, el presidente ejecutivo gozará de voto de calidad.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las sesiones del Consejo de Administración podrán ser celebradas vía telefónica o por videoconferencia o por cualquier otro medio que asegure la identidad de aquellos que participen y que los participantes puedan expresar y escuchar los comentarios de todos los involucrados.

La LMV impone los deberes de diligencia y de lealtad a nuestros consejeros.

La gestión, conducción y ejecución de nuestros negocios, serán responsabilidad de nuestro Director General, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados previamente por el Consejo de Administración. Nuestro Director General cuenta con las más amplias facultades para representarnos en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio, el Director General ejercerá dichas facultades en los términos y condiciones que el Consejo de Administración determine. Entre otros, nuestro Director General tendrá a su cargo, someter a la aprobación del Consejo de Administración nuestras estrategias de negocio, proponer a nuestro comité de auditoría los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna, suscribir y difundir nuestra información relevante junto con los directivos relevantes encargados de su preparación, asegurarse que se mantengan sistemas de contabilidad, registro, archivo o información y elaborar y presentar al Consejo de Administración un informe sobre la marcha de los negocios, políticas seguidas y proyectos existentes. El Director General y nuestros demás directivos relevantes desempeñarán sus cargos actuando diligentemente y procurando crear valor en beneficio de ésta, sin favorecer a un determinado accionista o grupo de accionistas, siendo responsables por los daños y perjuicios que ocasionen en el ejercicio del cargo.

Comités del Consejo de Administración

El Consejo de Administración se auxiliará de un comité de auditoría y un comité de prácticas societarias en el desempeño de sus funciones de vigilancia. Los comités se integrarán exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de 3 miembros designados por el Consejo de Administración, a propuesta del presidente ejecutivo del mismo, en el entendido que las personas designadas para ocupar el cargo de presidente de dichos comités serán nombrados y removidos por acuerdo de la asamblea general de accionistas, no pudiendo presidir el Consejo de Administración. En caso de que seamos controlados por una persona o grupo de personas que tengan el 50% o más de nuestro capital social, el comité de prácticas societarias se integrará, cuando menos, por mayoría de consejeros independientes siempre que dicha circunstancia sea revelada al público. A la fecha de este Reporte Anual, nuestro comité de auditoría está integrado por 3 miembros, los cuales tienen el carácter de independientes por no encontrarse en los supuestos a que hace referencia el artículo 26 de la LMV. Asimismo, nuestro comité de prácticas societarias está integrado por 3 miembros, de los cuales la mayoría tiene el carácter de independiente por no encontrarse en los supuestos a que hace referencia el artículo 26 de la LMV.

Los comités de auditoría y de prácticas societarias actuarán invariablemente como órganos colegiados, sin que sus facultades puedan ser delegadas en personas físicas tales como directores, consejeros delegados o apoderados, y sesionarán cuantas veces fuere necesario, pudiendo ser convocados por el presidente ejecutivo del Consejo de Administración, cualesquiera dos consejeros o el presidente del comité respectivo. Dichos comités sesionarán válidamente con la asistencia de la mayoría de sus miembros y las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los presentes, en el entendido que el presidente del comité respectivo no tendrá voto de calidad en caso de empate.

En materia de auditoría, el comité respectivo se encargará, entre otras, del desarrollo de las actividades siguientes, de acuerdo con las facultades conferidas por el Consejo de Administración y las disposiciones del artículo 42 de la LMV:

- Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competen;
- evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo;
- discutir nuestros estados financieros con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no su aprobación al Consejo de Administración;
- informar al Consejo de Administración la situación que guarda nuestro sistema de control y auditoría internos, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte;
- elaborar la opinión sobre el contenido del informe del Director General y someterla a consideración del Consejo de Administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo;
- requerir a los directivos relevantes y demás empleados reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones;
- informar al Consejo de Administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, las acciones correctivas; y
- vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones que realicemos se apeguen a la normativa aplicable.

En materia de prácticas societarias, el comité respectivo se encargará, entre otras, del desarrollo de las actividades siguientes, de acuerdo con las facultades conferidas por el Consejo de Administración y las disposiciones del artículo 42 de la LMV:

- Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competen;
- solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente;
- convocar a asambleas de accionistas y hacer que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes;
- apoyar al Consejo de Administración en la elaboración del informe anual a presentarse a la asamblea general de accionistas a que se refiere el artículo 172 de la LGSM y el informe sobre las operaciones y actividades en que hubiera intervenido; y

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- elaborar un reporte anual de actividades al Consejo de Administración que verse, entre otros, sobre las operaciones con personas relacionadas que hubiéramos celebrado, los paquetes de emolumentos o remuneraciones a consejeros, directivos relevantes o personas con poder mando, entre otros.

Asimismo, contamos con un comité ejecutivo al cual el Consejo de Administración podrá delegar el manejo diario de los asuntos y negocios en los que ésta participa, distintos de aquellos que son competencia exclusiva del propio Consejo de Administración o de los comités de auditoría y prácticas societarias. El comité ejecutivo estará integrado por 6 miembros, de entre los cuales se elegirá a un presidente, quienes serán designados por la asamblea general ordinaria de accionistas, a propuesta del presidente ejecutivo del Consejo de Administración.

El comité ejecutivo sesionará a convocatoria de nuestro secretario o de cualesquiera 2 de sus miembros. Dicho comité sesionará válidamente con la asistencia de la totalidad de sus miembros y tomará sus resoluciones por unanimidad. El comité ejecutivo podrá reunirse con la periodicidad que se determine en la primera sesión que celebre en un año calendario y tratará todos los asuntos urgentes cuya atención no permita demora, a juicio de sus miembros, en función de la periodicidad de las sesiones del Consejo de Administración. Asimismo, cuidará del cumplimiento de los acuerdos del Consejo de Administración y, en general, gozará de todas las facultades que la asamblea general de accionistas o el Consejo de Administración le confieran al momento de su designación. El presidente del comité ejecutivo informará de las actividades de este al Consejo de Administración.

El Comité Ejecutivo tendrá la facultad exclusiva de someter a la aprobación del Consejo de Administración las siguientes operaciones a ser realizadas por la Sociedad o por las personas morales controladas por ésta (por lo que ninguna otra persona u órgano podrá someter dichos asuntos a la consideración y resolución del Consejo de Administración):

- Adquisiciones, inversiones y enajenaciones que pretendamos realizar (distintas de las previstas en el punto inmediato siguiente), cuando representen más del 5% del total de nuestros activos consolidados, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que consistan en una o más operaciones pero que pudieran considerarse como una sola;
- la adquisición o venta de cualquiera de nuestros activos inmobiliarios y/o de las personas morales que controlamos;
- la designación de nuestro Director General, Director General Adjunto, Director de Finanzas o Director de Operación y los miembros de los comités de auditoría y prácticas societarias, así como los miembros del consejo de administración (u órgano equivalente) y el director general de las personas morales que controlamos;
- la contratación de deuda o pasivos financieros por más del 5% del total de nuestros activos consolidados, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que consistan en una o más operaciones pero que pudieran considerarse como una sola;
- la celebración de contratos de obra, promoción de inmuebles y desarrollo de inmuebles por montos superiores a Ps. \$50,000,000.00 o su equivalente en cualquier otra moneda;
- la celebración de operaciones con personas que en términos de la LMV sean personas relacionadas de la Compañía;
- la definición y modificación del plan para la adquisición de Acciones propias;
- la adopción de nuestro plan de negocios y presupuesto anual, así como cualquier desviación significativa en monto mayores a 5% en gastos respecto de lo aprobado en dicho plan de negocios y presupuesto anual;
- la adopción de, y las modificaciones a cualquier plan de opciones (o beneficios o prerrogativas similares) para el beneficio de nuestros empleados o de cualquier persona que controlemos; y
- el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías por montos superiores a Ps. \$50,000,000.00 o su equivalente en cualquier otra moneda.

Derecho de Suscripción Preferente

Los accionistas gozan de un derecho de preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan para representar un aumento en nuestro capital, el cual se ejercerá en proporción al número de acciones de que sean titulares, en la clase que corresponda, al momento de decretarse el aumento respectivo. Este derecho deberá hacerse valer en el plazo establecido por la asamblea de accionistas que decreta el aumento, el cual en ningún caso podrá ser inferior a 15 días naturales contados a partir de la fecha de publicación del aviso correspondiente en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en un periódico de amplia circulación en la Ciudad de México, Distrito Federal o, una vez implementado, en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía.

El derecho preferente para suscribir Acciones no será aplicable:

- Con motivo de una fusión;
- por la conversión de obligaciones en Acciones;
- tratándose de una oferta pública de suscripción de Acciones en los términos del artículo 53 de la LMV;
- a aumentos de capital pagados mediante aportaciones en especie o por capitalización de pasivos a nuestro cargo;
- a la adquisición de Acciones propias en los términos del artículo 56 de la LMV; y
- cuando se capitalicen primas sobre Acciones, utilidades retenidas y reservas u otras partidas de nuestro patrimonio.

Restricciones a la Propiedad y Transmisión de Acciones

Conforme a nuestros estatutos sociales, ninguna persona podrá adquirir Acciones a través de una Operación Sujeta a Aprobación (según se define más adelante), que no hubiera sido previamente autorizada por el Consejo de Administración en los términos establecidos en el apartado siguiente.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En el caso que se realice una Operación Sujeta a Aprobación sin obtener el previo consentimiento del Consejo de Administración, la misma no surtirá efecto legal alguno y no reconoceremos a la persona o grupo de personas respectivas como titulares o beneficiarios de las Acciones y nos abstendremos de registrar cualesquiera de dichas operaciones en los registros de la Compañía. Adicionalmente, las personas morales que controlemos no podrán adquirir, directa o indirectamente, Acciones o títulos de crédito que las representen, quedando exceptuadas las adquisiciones que se realicen a través de sociedades de inversión. Finalmente, los accionistas de la parte variable del capital social no tendrán derecho de retiro en términos del artículo 50 de la LMV.

Cambio de Control

De conformidad con la LMV y los estatutos sociales, la adquisición de Acciones que otorguen el control de la Compañía ya sea en forma directa o indirecta a una persona o grupo de personas (conforme dicho término en la LMV), bajo cualquiera de las operaciones siguientes, requerirá de y solamente podrá realizarse con la previa aprobación del Consejo de Administración (cada una, una "Operación Sujeta a Aprobación"):

- La adquisición por cualquier título o medio legal, directa o indirecta, a través de un acto o sucesión de actos por una persona o grupo de personas, de Acciones representativas o de títulos o instrumentos emitidos con base en dichas Acciones o derechos respecto de dichas Acciones (incluyendo derechos de voto), incluyendo instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente acciones representativas del capital social de la Compañía, que representen 5% o más del capital social;
- la acumulación, asociación o combinación por cualquier título o medio legal, directa o indirecta, a través de un acto o sucesión de actos por una persona o grupo de personas, de acciones representativas del capital social de la Compañía o de títulos o instrumentos emitidos con base en dichas acciones o derechos respecto de dichas acciones (incluyendo derechos de voto), incluyendo instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente acciones representativas del capital social de la Compañía, que representen 5% o más del capital social, y
- cualquier operación o transacción conforme a la cual cualquier persona o grupo de personas se obligue o adquiera el derecho a realizar cualquier de las operaciones previstas en los puntos anteriores.

La persona o grupo de personas interesadas en celebrar una Operación Sujeta a Aprobación deberá presentar una solicitud de autorización por escrito dirigida al presidente ejecutivo y al secretario del Consejo de Administración. El Consejo de Administración deberá de emitir una resolución sobre la solicitud presentada a más tardar en la fecha que sea 3 meses posteriores a la fecha en que la misma haya sido presentada o a la fecha en que la persona o grupo de personas que hayan presentado dicha solicitud hayan entregado cualquier información adicional que sea solicitada. El Consejo de Administración, en la evaluación de la solicitud respectiva, deberá tomar en consideración, entre otros, los factores siguientes, actuando de buena fe en el mejor interés de la Compañía y sus accionistas:

- El efecto que la Operación Sujeta a Aprobación podría tener en nuestros negocios, incluyendo su situación financiera, sus operaciones y perspectivas de negocio;
- la credibilidad, reputación y solvencia de la persona o grupo de personas que pretenden realizar la Operación Sujeta a Aprobación;
- potenciales conflictos de interés; y
- los términos y condiciones de la Operación Sujeta a Aprobación.

La resolución del Consejo de Administración podrá aprobar la solicitud, rechazarla o sujetar su aprobación a modificaciones en los términos y condiciones de la Operación Sujeta a Aprobación, y sólo será válida si la misma es adoptada con el voto favorable de cuando menos las dos terceras partes de los miembros que integran el Consejo de Administración. Si el Consejo de Administración no emite su resolución dentro del plazo anterior, se entenderá que ha negado la autorización respectiva. En el contexto del proceso de aprobación, el Consejo de Administración, en su determinación, no deberá excluir a uno o más accionistas distintos de la persona o grupo de personas que pretenda obtener el control, de los beneficios económicos que, en su caso, resulten de lo establecido anteriormente. En adición, lo establecido anteriormente no permitirá al Consejo de Administración restringir de forma absoluta la toma de control de la Compañía.

No adoptaremos medidas que contravengan lo previsto en la LMV en relación con ofertas públicas forzosas de adquisición. La persona o grupo de personas que estando obligadas a realizar una oferta pública de adquisición no la efectúen u obtengan el control de la Compañía en contravención del artículo 98 de la LMV, no podrán ejercer los derechos societarios derivados de las acciones o derechos adquiridos en contravención de dicho precepto, ni de aquéllas que en lo sucesivo adquieran cuando se encuentren en el supuesto de incumplimiento, siendo ineficaces contra los acuerdos tomados en consecuencia. En relación con una oferta pública de adquisición, el Consejo de Administración debe, sujeto a la opinión previa de nuestro comité de prácticas societarias, opinar respecto del precio de la oferta.

Cada una de las personas que realice una Operación Sujeta a Aprobación en violación de lo anteriormente previsto, estará obligada a pagarnos una pena convencional por una cantidad igual al precio de la totalidad de las Acciones, títulos o instrumentos representativos del capital social que hayan sido objeto de la operación no aprobada. Adicionalmente, en el caso que se realice una Operación Sujeta a Aprobación sin obtener el previo consentimiento del Consejo de Administración, la misma no surtirá efecto legal alguno y no reconoceremos a la persona o grupo de personas respectivas como titulares o beneficiarios de las Acciones, títulos o instrumentos o derechos respectivos y nos abstendremos de registrar cualesquiera de dichas operaciones en nuestros registros.

Lo previsto anteriormente no será aplicable a:

- La transmisión por donación a personas que tengan parentesco en primero o segundo grado en línea ascendente o descendente;
- la transmisión "*mortis causa*" de las Acciones, títulos o instrumentos o derechos; y
- los incrementos en los porcentajes de participación accionaria debidos a reducciones o aumentos de capital social acordado por nuestras asambleas de accionistas, salvo que sean por fusión con empresas integrantes de otro grupo distinto al encabezado por nosotros.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dividendos

Nuestro Consejo de Administración y el Director General deben presentar a la asamblea general anual ordinaria de accionistas, los estados financieros del ejercicio fiscal anterior para su aprobación. Una vez que la asamblea de accionistas apruebe dichos estados financieros, determinará la distribución de las utilidades netas del ejercicio anterior. De conformidad con la legislación aplicable y nuestros estatutos sociales, antes de pagar cualquier dividendo, debemos separar cuando menos el 5% de nuestras utilidades netas para constituir una reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva sea equivalente al 20% del capital social. Además, a discreción de la asamblea general de accionistas, podrán separarse otras cantidades para constituir otros fondos extraordinarios, especiales o adicionales que se estimen convenientes, o para la creación o incremento de reservas generales o especiales, incluyendo una reserva para la adquisición de Acciones propias. En su caso, el saldo de las utilidades podrá distribuirse como dividendos. No se distribuirán dividendos si pérdidas de ejercicios anteriores no han sido absorbidas o pagadas en su totalidad. La asamblea general de accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración, fijarán la fecha en que habrá de efectuarse el pago de cualquier dividendo. Los dividendos que no sean cobrados por sus titulares en un período de 5 años contados a partir de la fecha señalada para su pago se entenderán prescritos en favor de la Compañía.

Asimismo, la asamblea general extraordinaria de accionistas podrá establecer políticas y lineamientos específicos para el reparto de dividendos, siempre que las mismas sean aprobadas con el voto favorable de cuando menos el 75% de las acciones representativas de nuestro capital social. Las políticas y lineamientos que se aprueben podrán establecer porcentajes mínimos de distribución anual de nuestras utilidades netas repartibles, en cuyo caso dichas distribuciones estarán condicionadas por la disponibilidad de flujo de efectivo disponible en nuestra caja y cualesquier restricciones contractuales que nos afecten, ya sea en forma directa o indirecta.

Recompra de Acciones

De conformidad con nuestros estatutos sociales y la LMV, podemos recomprar nuestras propias Acciones, ya sea en relación con una reducción del capital social o una recompra con utilidades pendientes de distribuir, debiendo ser, en ambos casos, aprobadas por la asamblea general extraordinaria de accionistas. En relación con una reducción del capital social por reembolso a los accionistas, la recompra de Acciones se hará a prorrata entre los accionistas. En el caso de una recompra con utilidades pendientes de distribución, la recompra de Acciones se llevará a cabo mediante oferta pública en la BMV al precio y conforme al método que al efecto determine la asamblea de accionistas respectiva (pudiendo ser el precio de mercado vigente en ese momento), en forma proporcional entre los accionistas, no siendo necesario cancelar títulos, ni tampoco la realización de sorteo, o mediante sorteo ante fedatario público si la recompra se realiza a cierto precio determinado por la asamblea de accionistas.

Disolución o Liquidación

La Compañía se podrá disolver en caso de actualizarse cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 229 de la LGSM. Disuelta, se pondrá en liquidación. La asamblea de accionistas designará por mayoría de votos presentes 3 liquidadores, quienes deberán actuar conjuntamente y tomarán sus decisiones por mayoría de votos; podrá igualmente revocar los nombramientos respectivos y designar al efecto liquidadores sustitutos. Durante la liquidación, los liquidadores desempeñarán las funciones equivalentes a las que corresponden al Consejo de Administración, estando facultados, en general, para concluir las operaciones y liquidar los negocios de la Compañía. Todas las Acciones que a la fecha de liquidación se encuentren totalmente pagadas y en circulación tendrán derecho a participar equitativamente en cualquier distribución resultante de la liquidación.

Derechos de los Accionistas Minoritarios

Todas las Acciones confieren a sus titulares iguales derechos y obligaciones. Adicionalmente y conforme a la LMV, nuestros estatutos sociales incluyen ciertas protecciones para los accionistas minoritarios, de las cuales algunas han sido descritas anteriormente. Estas protecciones a las minorías incluyen:

- A los titulares de Acciones (incluyendo acciones con voto limitado o restringido), por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social:
 - o Designar y revocar, en su caso, un miembro del consejo de administración y a su respectivo suplente;
 - o requerir al presidente del consejo de administración o de los comités de auditoría y prácticas societarias, que se convoque a una asamblea de accionistas;
 - o solicitar que las resoluciones con relación a cualquier asunto del cual no fueron suficientemente informados sean aplazados;
- a los titulares de Acciones (incluyendo acciones con voto limitado o restringido), que en lo individual o en conjunto tengan el 20% o más del capital social, oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea de accionistas;
- a los titulares de Acciones (incluyendo acciones con voto limitado o restringido), que en lo individual o en conjunto representen el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que nos causen. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en 5 años.

Otras Disposiciones*Duración*

De conformidad con los estatutos sociales, la duración de la Compañía es indefinida.

Adquisición de Acciones Propias

Conforme a lo previsto en el artículo 56 de la LMV podremos adquirir las acciones representativas de nuestro capital social o títulos de crédito que representen dichas acciones, así como instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente dichas Acciones, que

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

sean liquidables en especie, siempre que la adquisición se haga en la BMV, en cualquier momento al precio de mercado vigente en ese momento. Los derechos patrimoniales y de voto correspondientes a las Acciones recompradas no podrán ejercerse durante el período en el cual la Compañía sea titular de dichas Acciones, y las mismas no se considerarán como Acciones en circulación para efectos de quórum o votación algunos en asamblea de accionistas. No es necesario obtener autorización previa del Consejo de Administración para llevar a cabo dichas adquisiciones. Sin embargo, el monto máximo que podremos utilizar para la adquisición de Acciones propias estará sujeto a la aprobación de la asamblea de accionistas, y el Consejo de Administración o el Director General deberán designar a una o varias personas autorizadas para implementar y llevar a cabo cualquiera de dichas recompras. La adquisición de Acciones propias está sujeta a las disposiciones de la LMV y deberá efectuarse, registrarse y revelarse en la forma exigida por la CNBV.

Conflictos de Interés

Conforme a la legislación aplicable, cualquier accionista que en una operación determinada tenga un interés opuesto al de la Compañía y vote al respecto en una asamblea de accionistas será responsable del pago de daños y perjuicios, salvo que sin su voto no se hubiere logrado la mayoría necesaria para la validez de la resolución.

Cualquier consejero que en una operación determinada tenga un interés opuesto al de la Compañía, deberá divulgarlo y abstenerse de toda deliberación y resolución al respecto. El consejero que contravenga esta disposición será responsable de los daños y perjuicios que cause, constituyendo además una violación de dicho consejero a su deber de diligencia.

Cancelación de la Inscripción en el RNV

En caso de cancelación de la inscripción en el RNV de las Acciones, ya sea a nuestra solicitud o por resolución adoptada por la CNBV, se deberán cumplir aquellos requisitos establecidos en la LMV, incluyendo el lanzamiento de una oferta pública de compra y el establecimiento del fideicomiso respectivo, según sea el caso. Si la cancelación es solicitada por la Compañía, de conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, debe ser aprobada por el 95% de nuestros accionistas en una asamblea extraordinaria.

Derecho de Separación

En caso de aprobarse por nuestros accionistas un cambio en nuestro objeto social, nacionalidad o la transformación a otro tipo de sociedad, cualquier accionista con derecho a voto que hubiere votado en contra de la aprobación de estos asuntos en la asamblea general de accionistas, tendrá derecho de separarse de la Compañía y obtener el reembolso de sus Acciones, en proporción al activo social, siempre y cuando el accionista ejerza dicho derecho dentro de los 15 días siguientes a la asamblea en la que se haya aprobado el cambio.

Jurisdicción

Nuestros estatutos sociales establecen que, cualquier controversia entre nosotros y nuestros accionistas, o entre nuestros accionistas, se someterá a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de México, Distrito Federal.

e) Otras prácticas de gobierno corporativo

La Emisora se apegue a las prácticas de gobierno corporativo incluidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas y a las reglas que se encuentran incluidas dentro de los estatutos sociales de la Emisora. No hemos adoptado ningún tipo de código o práctica que sean contrarias a las mencionadas reglas.

Los consejeros suplentes actualmente nombrados, única y exclusivamente pueden suplir las ausencias de los consejeros propietarios respecto de los cuales fueron nombrados suplentes.

La Emisora no ha adoptado ninguna práctica que pudiera tener el efecto de restringir la información a accionistas, consejeros o miembros de los comités. Toda la información que de acuerdo con la legislación aplicable debe de producir y entregar la Emisora, ha sido producida y entregada en tiempo y forma.

Información adicional Administradores y accionistas:

A continuación se presenta cierta información biográfica respecto de cada uno de los miembros propietarios de nuestro Consejo de Administración.

Carlos Gerardo Ancira Elizondo. El Sr. Ancira es el presidente de nuestro Consejo de Administración. Cuenta con más de 20 años de experiencia en inversiones, asesoría y desarrollo dentro de la industria inmobiliaria; muestra de ello fue el cargo que detento como presidente del Consejo de Administración de NH Hoteles México. Fundador, Presidente del Consejo de Administración y Director General de Grupo Chartwell. Asimismo, cuenta con amplia experiencia dentro de la industria hotelera y turística; es miembro del Consejo de Administración de Grupo Sports World, S.A.B. de C.V. (BMV:SPORTS:MX).

Maria del Rocio Alarcón Brockmann – Actualmente es miembro del consejo Regional de Banorte desde 2016, miembro del consejo de Antara y Presidente del consejo de Grupo Inmobiliario 724 entre otros.

Luis Alberto Harvey MacKissack - Fue Socio Director Senior y fundador de Nexxus Capital, tiene más de 29 años de experiencia en el sector de banca de inversión y capital privado. Antes de fundar Nexxus Capital, Luis Alberto Harvey ocupó posiciones directivas en Grupo Bursátil Mexicano, Fonlyser, Operadora de Bolsa y Servicios Industriales Peñoles. Su experiencia incluye operaciones de capital público y privado, así como ofertas públicas iniciales de algunas grandes empresas mexicanas en la Bolsa Mexicana de Valores y en los mercados internacionales de capitales. Luis

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Alberto Harvey fue miembro de los consejos de administración de Nexxus Capital, Genomma Lab, Harmon Hall, Taco Holding, Moda Holding, Price Travel, Maak Holding y Modatelas. También fue miembro de los comités de inversión de Nexxus Capital Private Equity Fund III, Nexxus Capital IV, Nexxus Capital Private Equity Fund V y de Nexxus Capital Private Equity Fund VI. A finales de 2017 vendió su participación en Nexxus Capital, S.A. de C.V. y actualmente es fundador de Harvey Partners Company, S.A. de C.V. y consejero de Grupo Hotelero Santa Fe. Es licenciado en Economía por parte del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cursó una maestría en Administración de empresas, con especialización en finanzas en la Universidad de Texas, en Austin. En 2020 fundó el fondo Mexamer Real Estate que desarrolla bienes raíces de lujo en Vail y Aspen en Colorado, USA.

Arturo J. Saval Pérez – Presidente de Nexxus Capital y Nexxus Iberia, y co fundador de los todos los Fondos operados por Nexxus, uno de los principales administradores de Fondos de Capital Privado y Deuda en México y en España. Cuenta con más de 35 años de experiencia en capital y deuda privados y públicos, banca de inversión y banca múltiple. Antes de asociarse en Nexxus Capital en 1998, ocupó varias posiciones directivas en Grupo Santander, Grupo Financiero GBM, Interacciones y Serfin (ahora Santander), donde dirigió operaciones en banca de inversión, internacional, corporativa, empresarial y comercial, fungiendo como miembro de los Consejos y Comités de Dirección, Inversión y Riesgos en diversas instituciones y sociedades de inversión, participando también en gran número de fusiones y adquisiciones, mandatos de asesoría financiera; colocaciones privadas y en mercados públicos de capitales y deuda. En adición a Nexxus Capital y de sus Fondos en México, es también Presidente del Consejo de Nexxus Iberia, que administra diversos fondos de Capital Privado en España y Portugal. Miembro del Consejo de Grupo Traxion (BMV: TRAXION), presidiendo su Comité de Prácticas Societarias; de Grupo Hotelero Santa Fe (BMV: HOTEL), donde también preside el Comité de Prácticas Societarias; Miembro del Consejo de Cox Energy América (BIVA: COXA); de Pumping Team Holding, de Bolsa Institucional de Valores, BIVA. Presidente del Consejo de Inmuno Holding. Consejero de Prosperity, Desarrolladora de Parques Industriales. Es miembro del Consejo de Ignia, Fondo de Venture Capital, de Pantera Ventures y de Redwood Ventures. Es miembro del Consejo Metropolitano de Grupo Financiero Banorte; del Consejo Consultivo de Finanzas Sustentables, y miembro del Comité Ejecutivo del 30% Club. Miembro del Capítulo de Servicios del US-Mexico Dialogue, grupo multinacional del Consejo Coordinador Empresarial, CCE, cúpula del Sector Privado. Fue miembro del Consejo y luego Presidente de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP), y miembro de su comité ejecutivo. También fungió como miembro del Consejo de la Asociación Latinoamericana de Capital Privado (LAVCA). Así mismo, fue miembro del Consejo durante la participación en el capital de empresas promovidas por Nexxus. Realizó estudios de Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana y cursó diversos programas de especialización. Frecuentemente participa en foros del sector financiero y en instituciones académicas y filantrópicas.

Pablo Villanueva Martinez – Licenciado en Administración Financiera del ITESM, egresado del Programa de Alta Dirección de Empresas AD-2 por el IPADE. Director General de Grupo VISE, conglomerado industrial líder en los sectores de Alimentos, Construcción, Financiero, Inmobiliario y Petroquímicos, con operaciones en México, EE.UU. y Europa. Actualmente Preside el Consejo de Administración de IKTEA México, Periódico Correo y FOMENTAMOS®. Miembro del Consejo de Administración de VISE S.A. de C.V., Falcon International Bank, SOVERE S.p.a., GELITA A.G., así como también ha participado como Miembro del Consejo de Administración de Banco del Bajío S.A. (2008-2015) y SO.F.TER. Group (2006-2015) entre otros.

Jorge Manuel Perez – Presidente del Consejo y Director Ejecutivo de Related Group, ha estado a la vanguardia de la compleja evolución urbana del sur de la Florida durante más de 40 años. El compromiso de "construir mejores ciudades" y la capacidad natural de identificar tendencias emergentes lo han convertido en uno de los nombres más confiables e influyentes en el sector inmobiliario. Armado con una selección dinámica de terrenos, nuevas técnicas de financiamiento, la fuerza colectiva del equipo de gestión de Related y una cartera de más de 100,000 unidades residenciales, el Sr. Pérez está listo para responder a las demandas y deseos de una nueva generación.

Francisco Javier Moguel Gloria – Contador Público egresado del ITAM con un Diplomado en Impuestos Internacionales y en Seguridad Social por la misma Institución. Se asoció a la firma Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cía. Es miembro del Colegio de Contadores Públicos de México y del Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Ha participado como catedrático en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) impartiendo materias en el área de contabilidad. Ha participado como consejero independiente en Banco Ve por Más, S.A. y Grupo Pochteca, S.A.B. entre otros.

Eduardo Chaillo Ortiz. El Sr. Eduardo Chaillo es un emprendedor especialista en las industrias de turismo y convenciones. Actualmente es el Director Regional para Latinoamérica de Maritz Travel Company y previamente desempeñó varios cargos dentro de la industria de turismo, tanto en el ámbito público y privado, como Presidente de Global Meetings and Tourism Specialists, Director Ejecutivo de Turismo de Reuniones en el Consejo de Promoción Turística de México, Director Ejecutivo de la Oficina de Congresos y Convenciones en el Consejo de Promoción Turística de México, Director Ejecutivo del Tianguis Turístico y Coordinador de Turismo Alternativo, Deportivo y Náutico en la Secretaría de Turismo, así como Director de Turismo Estatal en Zacatecas. El Sr. Eduardo Chaillo es columnista en diversas publicaciones especializadas en la industria de reuniones y desarrollo empresarial tanto en México como en otros países. Ha recibido varios premios y reconocimientos internacionales como: el premio "Global Industry Award" para las Américas de IMEX Exhibitions, el premio Latino de la feria FIEXPO como la personalidad destacada para el 2015 en América Latina, Salón de los Líderes 2013 del Convention Industry Council. Es Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, Ciudad de México, cuenta con una Maestría en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Zacatecas, así como varias credenciales y certificaciones internacionales como CASE (Certified Association Sales Executive) de Professional Convention Management Association y CMM (Certification in Meeting Management) de Meeting Professionals International.

Jerónimo Marcos Gerard Rivero. El Sr. Gerard es Presidente de Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V. y de Grupo MRP, la plataforma enfocada en el desarrollo de vehículos para la administración de inversiones de capital en activos generadores de flujos de caja de largo plazo fundada en 2002. De 2000 a 2006 trabajó con Telefónica, S.A. como Vicepresidente de Finanzas de Telefónica Móviles México, la segunda mayor operadora de telefonía celular en México. Antes de Telefónica México, el Sr. Gerard fungió como CEO de Telefónica B2B, siendo responsable de la reestructuración de operaciones en los Estados Unidos, España, México, Brasil, Argentina y Chile. Antes de Telefónica, el Sr. Gerard fue responsable de fondos de inversión privados en México para The Latin America Enterprise Fund. De 1995 a 1997, el Sr. Gerard trabajó para Goldman Sachs &

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Co. en N.Y. en las áreas de fusiones y adquisiciones y banca de inversión. Antes de Goldman Sachs, el Sr. Gerard fue asesor del Subsecretario de Ingresos durante la Administración 1988-1994 del Gobierno de México. El Sr. Gerard es miembro del consejo de administración de varias compañías mexicanas líderes en los sectores automotriz, de finanzas y telecomunicaciones. También es Vicepresidente del Consejo de Administración de Olimpiadas Especiales México y fue docente del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) en el curso de microeconomía. El Sr. Gerard obtuvo su título de Licenciado en Economía con honores del ITAM y un MBA de la Stanford Graduate School of Business de la Universidad de Stanford.

Eduardo Díaz Balogh. El Sr. Eduardo Díaz es un empresario con gran trayectoria en la industria de restaurantes en EUA. Desde el año 2008 es propietario de un grupo de empresas multimarca / multiunidades con operaciones en 6 estados en EUA (Florida, Iowa, Kansas, Michigan, Missouri y Texas). Cuenta con 28 años de experiencia internacional, construyendo una marca exitosa en México y en Centroamérica, creciendo el número de unidades y ventas rentables en mercados altamente competidos. Tiene un enfoque estratégico en el diseño, desarrollo y ejecución de operaciones, mercadotecnia y planes de negocio y tiene un enfoque en dar resultados, con un récord probado. Es dueño y opera 109 restaurantes franquiciados. Previamente se desempeñó como Presidente de McDonald's North Latin America División y varias posiciones estratégicas en McDonald's México como Presidente y previamente CFO, donde tenía a su cargo la responsabilidad de 7 países con 560 restaurantes, así como los empleados, cadena de suministro, Franquiciatarios, comunidad y desarrollo de restaurantes. Fue responsable de la marca McDonald's y su imagen. Actualmente es miembro del consejo ejecutivo de McDonald's Latinoamérica. El Sr. Eduardo Díaz es Licenciado en Contaduría Pública y Maestro en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac, México y cuenta con el Programa Ejecutivo "Building New Ventures" de Harvard Business School.

Enrique Gerardo Martínez Guerrero. Director de Finanzas de HOTEL. El Sr. Martínez cuenta con más de 28 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Administración y Finanzas de Grupo Chartwell por 16 años y durante 10 años laboró en Ixe Grupo Financiero como Subdirector de Administración, iniciando su carrera profesional en Consultoría Internacional Casa de Cambio. Durante los últimos 11 años ha asesorado a Strategic Hotels & Resorts (NYSE: BEE) en sus inversiones inmobiliarias en México. Estudió la Licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Anáhuac en México.

Iker Paullada Eguirao. El Sr. Paullada es Director de Nexxus Capital, donde se incorporó en 2013. Cuenta con más de 11 años de experiencia en private equity y banca de inversión. Iker participa activamente en las compañías del portafolio de Nexxus Capital tanto en comités ejecutivos como en consejos de administración. Ha participado en numerosos procesos de adquisiciones y desinversiones cómo lo son Grupo Traxión, TransNetwork, ZKC, PriceTravel, Grupo Hotelero Santa Fe, entre otras. De la misma forma participó en las ofertas públicas iniciales (IPOs) de Crédito Real, Grupo Hotelero Santa Fe y Grupo Traxión. Previo a ingresar a Nexxus, Iker colaboró en el área de banca de inversión de Barclays Bank, participando en transacciones de Equity, M&A y deuda. Previo a Barclays, colaboró en el equipo de banca de inversión de SAI Consultores participando principalmente en transacciones de deuda y M&A. Consejero en PriceRes S.A.S. de C.V., Portafolio Inmobiliario Estrella S.A. de C.V., Grupo Traxión S.A.B. de C.V., Translatum Holding S.A.P.I. de C.V. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana de México (IBERO). Catedrático en la IBERO desde 2016 en la licenciatura de Finanzas impartiendo principalmente la materia de Valuación de Empresas.

Eduardo Barajas Ramirez -Licenciado en Contaduría Pública con estudios de Maestría en Publicidad por la Universidad de La Salle Bajío, egresado del Programa de Alta Dirección por la Universidad Iberoamericana y ha cursado programas de especialización en Finanzas Corporativas, Capital Privado & Emprendedor. Socio Director de IKTEA Capital® y FOMENTAMOS® así como también es Presidente del Consejo de Administración de SO.L. Termoplásticos SA de CV.

Jon Paul "JP" Pérez - es Presidente de Related Group, un desarrollador icónico del sur de la Florida, y es responsable de supervisar las operaciones de desarrollo en las diversas divisiones de la empresa, gestionar los esfuerzos de adquisición de terrenos y liderar la obtención de financiación para grandes construcciones. También forma parte del Comité Ejecutivo de Related, donde trabaja con los altos directivos y los presidentes divisionales para establecer prioridades corporativas, estrategias de crecimiento y otras iniciativas clave de la compañía.

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

a) Estructura Accionaria

NO. DE ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL: 716,084,530

CARACTERÍSTICAS: Acciones ordinarias, nominativas, clases "I" y "II", sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Emisora.

CLAVE DE PIZARRA: "HOTEL"

La totalidad de los valores se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores con número 3441-1.00-2014-001 y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V.

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

Acciones representativas del capital

El 23 de septiembre de 2013, la Asamblea General de Socios de la Compañía acordó incrementar el capital social en \$282.5 millones (USD 22.4 millones). Dicho incremento se realizó por cada uno de los socios en proporción a su participación actual en el capital social.

El 20 de agosto de 2014, se aprobó en Asamblea General Ordinaria de Socios, la fusión entre Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., como sociedad fusionante y Walton México CW Direct, S. de R. L. de C. V., Grupo Chartwell Dos, S. de R. L. de C. V., Walton VI CW Direct, S. de R. L. de C. V., Inmobiliaria PRAL 724, S. A. de C. V. y Grand Resort International, S. de R. L. de C. V., como fusionadas existiendo una condición suspensiva que se cumplió el 11 de septiembre de 2014.

El 15 de junio de 2016, se aprobó en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, un aumento del capital social de la Compañía en su parte variable en una cantidad de \$2,156,250,000, mediante la emisión de 215,625,000 acciones ordinarias, nominativas, de la clase "I", sin expresión de valor nominal, para que las mismas fueran ofrecidas para su suscripción y pago en la Oferta Subsecuente.

El 25 de Marzo de 2018, Nexxus Capital, uno de los fundadores de la Compañía, a través de su fondo Nexxus Capital Private Equity Fund III L.P. ("Nexxus"), distribuyó entre sus inversionistas (Limited Partners) la totalidad de su participación en el capital de HOTEL, equivalente al 19.1% (93,985,417 acciones) de las acciones totales en circulación. Previo a esta distribución, el número de acciones del gran público inversionista asciende a 227,399,831, equivalentes al 46.3% de las acciones totales en circulación. Como consecuencia, el porcentaje de acciones flotantes alcanzará el 65.4% (321,385,248 acciones).

El 19 de Noviembre de 2020, anunciamos al público inversionista que se suscribieron y pagaron exitosamente el 100% de las acciones emitidas con motivo del aumento de su capital social aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el pasado 1 de octubre de 2020. Al respecto, se suscribieron y pagaron las 125,000,000 (ciento veinticinco millones) de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal que fueron emitidas, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de \$4.00 (cuatro Pesos 00/100 M.N.), resultando en un monto total de \$500,000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Todas las referidas acciones quedaron suscritas y pagadas por accionistas de la Compañía, al no haberse tratado de una oferta pública. Derivado de lo anterior, el capital social pagado de la Sociedad queda representado por un total de 616'084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, todas con plenos derecho de voto.

El 31 de Octubre de 2022, anunciamos al público inversionista que se suscribieron y pagaron exitosamente el 100% de las acciones emitidas con motivo del aumento de capital social aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el pasado 14 de junio de 2022. Como consecuencia, se suscribieron y pagaron las 100,000,000 (cien millones) de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal emitidas, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de \$4.00 (cuatro Pesos 00/100 M.N.), resultando en un monto total de \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Todas las referidas acciones quedaron suscritas y pagadas por accionistas de la Compañía, al no haberse tratado de una oferta pública. Derivado de lo anterior, el capital social pagado de la Sociedad queda representado por un total de 716'084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, todas con plenos derecho de voto.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social de la Emisora asciende a la cantidad de \$3,609.5 millones. El capital social de la Emisora está integrado por una parte fija representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Clase "I", sin expresión de valor nominal, las cuales se encuentran íntegramente suscritas y pagadas, y por una parte variable, la cual es ilimitada, representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Clase "II", sin expresión de valor nominal. El capital social en circulación de la Emisora está integrado por 716,084,530 Acciones, de las cuales 24,727 corresponderán a la parte fija del capital social y 716,059,803 corresponden a la parte variable.

La totalidad del capital social de la Emisora se encuentra totalmente suscrito y pagado. A la fecha ninguna parte del capital social de la Emisora ha sido pagado en especie.

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Emisora no ha emitido valor alguno relacionado con el capital social diferente de las Acciones.

Evolución Reciente del Capital Social

Al 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Compañía quedó distribuido de la siguiente forma, sin incluir gastos de emisión ni recompras de acciones:

Accionista	Acciones Capital Mínimo Fijo "Clase I"	Capital Mínimo Fijo	Acciones Capital Variable "Clase II"	Capital Variable	No. Total de Acciones	Total Capital	Porcentaje de Participación
Gran Publico Inversionista	24,727	\$ 53,000	716,059,803	\$ 4,467,352,561.09	716,084,530	\$ 4,467,405,561.09	100.00%
Total	24,727	\$ 53,000	716,059,803	\$ 4,467,352,561.09	716,084,530	\$ 4,467,405,561.09	100.00%

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

Las acciones cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "HOTEL". El comportamiento de la acción al cierre del 31 de marzo de 2024 se describe a continuación:

El comportamiento de la acción mensual, trimestral y anual en la BMV

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Precio Maximo	Precio Minimo	Volumen de Acciones

oct-23	4.08	3.84	23,009,250
nov-23	4.02	3.81	3,012,484
dic-23	4.00	3.90	646,996
ene-24	3.99	3.70	55,479
feb-24	3.72	3.21	840,218
mar-24	3.76	3.60	3,452,955

1T22	4.74	4.00	2,984,197
2T22	4.50	3.79	28,534,029
3T22	4.00	3.70	29,469,831
4T22	5.20	3.80	1,357,202
1T23	4.90	3.90	132,179
2T23	4.62	3.85	11,563,056
3T23	4.32	3.89	46,345,460
4T23	4.08	3.81	26,668,730
1T24	3.99	3.21	4,348,898

2019	8.27	4.80	66,005,616
2020	6.78	3.76	153,849,698
2021	5.87	4.19	23,118,442
2022	5.20	3.70	62,345,259
2023	4.90	3.81	84,709,425

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

c) Formador de Mercado

A partir del 6 de Febrero del 2021, GHSF no tiene Contrato de Prestación de Servicios en Formador de Mercado. Anterior a esta fecha, la única firma con la que GHSF tenía un Contrato de Prestación de Servicios de Formación de Mercado era con BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. Como consecuencia del impacto del coronavirus a partir de Abril 2020, la emisora decidió suspender los servicios de Formador de Mercado.

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

c) Formador de Mercado

A partir del 6 de Febrero del 2021, GHSF no tiene Contrato de Prestación de Servicios en Formador de Mercado. Anterior a esta fecha, la única firma con la que GHSF tenía un Contrato de Prestación de Servicios de Formación de Mercado era con BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. Como consecuencia del impacto del coronavirus a partir de Abril 2020, la emisora decidió suspender los servicios de Formador de Mercado.

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

c) Formador de Mercado

A partir del 6 de Febrero del 2021, GHSF no tiene Contrato de Prestación de Servicios en Formador de Mercado. Anterior a esta fecha, la única firma con la que GHSF tenía un Contrato de Prestación de Servicios de Formación de Mercado era con BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. Como consecuencia del impacto del coronavirus a partir de Abril 2020, la emisora decidió suspender los servicios de Formador de Mercado.

Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes

c) Formador de Mercado

A partir del 6 de Febrero del 2021, GHSF no tiene Contrato de Prestación de Servicios en Formador de Mercado. Anterior a esta fecha, la única firma con la que GHSF tenía un Contrato de Prestación de Servicios de Formación de Mercado era con BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. Como consecuencia del impacto del coronavirus a partir de Abril 2020, la emisora decidió suspender los servicios de Formador de Mercado.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario

c) Formador de Mercado

A partir del 6 de Febrero del 2021, GHSF no tiene Contrato de Prestación de Servicios en Formador de Mercado. Anterior a esta fecha, la única firma con la que GHSF tenía un Contrato de Prestación de Servicios de Formación de Mercado era con BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. Como consecuencia del impacto del coronavirus a partir de Abril 2020, la emisora decidió suspender los servicios de Formador de Mercado.

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

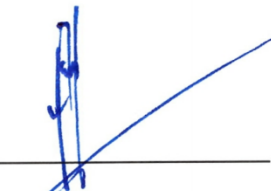
[431000-N] Personas responsables

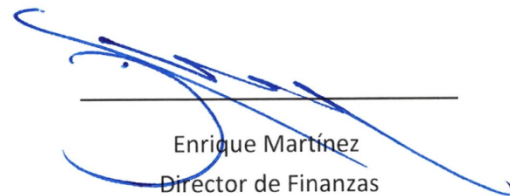
6. PERSONAS RESPONSABLES

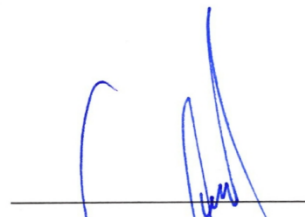
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Francisco Medina Elizalde
Director General

Enrique Martínez
Director de Finanzas

Rene Delgado Chapman
Director Jurídico

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por
los últimos tres ejercicios y opiniones del
comité de auditoría o informes del
comisario por los últimos tres ejercicios:



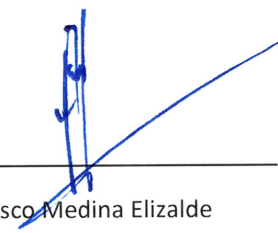
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

6. PERSONAS RESPONSABLES

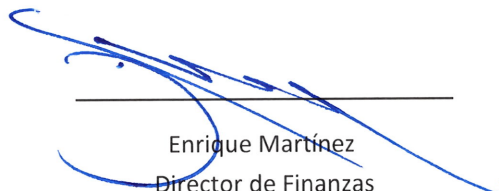
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

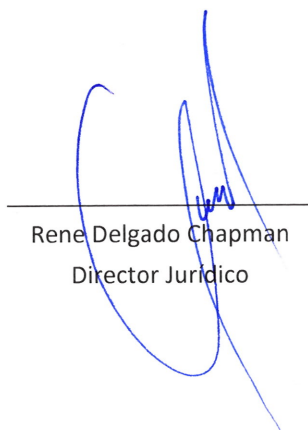
Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Francisco Medina Elizalde
Director General



Enrique Martínez
Director de Finanzas



Rene Delgado Chapman
Director Jurídico

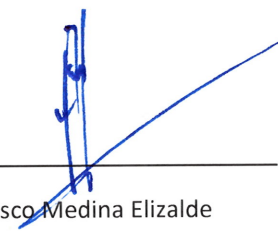
Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos
tres ejercicios

6. PERSONAS RESPONSABLES

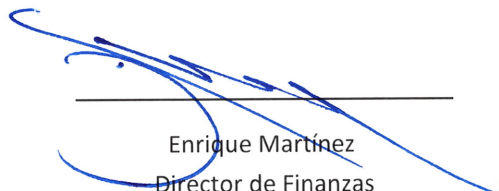
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

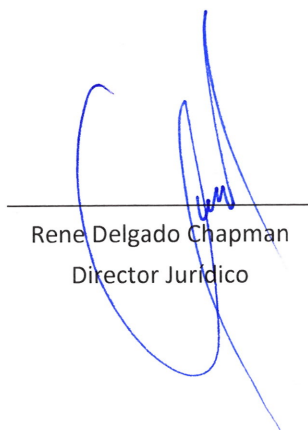
Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Francisco Medina Elizalde
Director General



Enrique Martínez
Director de Finanzas



Rene Delgado Chapman
Director Jurídico

**OPINION DEL COMITÉ DE AUDITORÍA AL CONSEJO DE ADMINISTRACION
RESPECTO DEL INFORME ANUAL DEL DIRECTOR GENERAL:**

El Comité de Auditoría, después de escuchar y analizar el Informe Anual de la Dirección General de la Sociedad por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, preparado en términos y para los efectos de lo dispuesto por el Artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, en relación con el Artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y con base en los informes de Auditoría Externa presentados al Comité, ha resuelto que: (i) las políticas y criterios contables y de información seguidos por la Sociedad son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma; (ii) dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General; y (iii) como consecuencia de los numerales (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad por el ejercicio social de 2023.

Basado en lo anterior, en términos y para los efectos de lo señalado por el Artículo 42, fracción II, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, este Comité de Auditoría recomienda al Consejo de Administración la aprobación del Informe Anual del Director General por el ejercicio 2023, para su presentación a la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad.

México, Ciudad de México, a 08 de marzo de 2024.

Atentamente,


Francisco J. Meguel Gloria
Presidente del Comité de Auditoría
Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

**Informe Anual del Presidente del Comité de Auditoría
al Consejo de Administración**

2023

En términos y para los efectos de lo dispuesto por el Artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), se rinde el presente Informe por el Presidente del Comité de Auditoría de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (la "Sociedad").

El presente informe ha sido presentado al propio Comité de Auditoría de la Sociedad, el cual ha validado su contenido, alcance y conclusiones a fin de someterse a la opinión y validación del Consejo de Administración y, por conducto de éste, a la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrarse durante el mes de abril de 2024, en cumplimiento a lo señalado por el Artículo 28, fracción IV, inciso a) de la LMV.

Durante el período que se informa, el Comité de Auditoría celebró sesiones los días: (i) 20 de abril del 2023; (ii) 20 de julio del 2023, (iii) 19 de octubre de 2023, (iv) 11 de diciembre del 2023 y (v) 22 de febrero de 2024.

En el ejercicio de sus funciones y en atención a sus responsabilidades, el Comité ha contado con la presencia del Director de Finanzas, el Director de Administración, el Director de Auditoría Interna, así como también el Director General de la Sociedad.

Las resoluciones adoptadas por el Comité de Auditoría han sido oportunamente comunicadas y sometidas a la consideración del Consejo de Administración, mediante el reporte respectivo presentado a éste último órgano social superior en sus sesiones correspondientes. Los detalles de dichas resoluciones y acuerdos pueden ser consultados en las actas que de cada sesión se levantaron y que con la previa aprobación del Comité han sido transcritas al libro de actas respectivo. De cada sesión se ha formado un expediente con los informes y demás documentación tratados.

I. Evaluación de la función de Auditoría Interna

El Comité de Auditoría se ha mantenido atento a las necesidades del área de Auditoría Interna para que cuente con los recursos materiales necesarios para el adecuado desempeño de su función.

Se han revisado las evaluaciones realizadas tanto por Auditoría Interna, como por los auditores externos y la Dirección General, y se concluye que los procesos de control interno brindan una seguridad razonable para prevenir o detectar errores o irregularidades materiales en el curso normal de las operaciones sociales, aunque dichos procesos se encuentran en constante mejora y se continúan las revisiones correspondientes.

En el período fueron revisadas las actualizaciones propuestas por la Administración a diversas políticas autor regulatorias, actualizaciones respecto de las que se opinó favorablemente para su sometimiento al Consejo de Administración.

Las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes.

VI. Conclusiones

Las recomendaciones del Comité de Auditoría han sido o están siendo atendidas por la Administración.

Durante el período que se reporta, el Comité de Auditoría no recibió de parte de Accionistas, Consejeros, directivos relevantes, empleados y en general de cualquier tercero, observaciones respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la Auditoría Interna o Externa, diferentes de las de la Administración durante la preparación o revisión de la documentación respectiva, ni denuncias sobre hechos que se estimen irregulares en la Administración.

El Comité de Auditoría ha dado puntual seguimiento, dentro de su competencia y de acuerdo con instrucciones recibidas de órganos sociales superiores, a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración ocurridos durante el período a que se refiere este informe.

De todo lo anterior, se desprende que el Comité de Auditoría cumplió durante el período que se reporta con sus funciones señaladas en el Artículo 42 fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

México, Ciudad de México, a 08 de marzo de 2024.

Atentamente,



C.P. Francisco J. Moguel Gloria
Presidente del Comité de Auditoría
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

**Informe Anual del Presidente del Comité de Auditoría
al Consejo de Administración**

2022

En términos y para los efectos de lo dispuesto por el Artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), se rinde el presente Informe por el Presidente del Comité de Auditoría de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (la “Sociedad”).

El presente informe ha sido presentado al propio Comité de Auditoría de la Sociedad, el cual ha validado su contenido, alcance y conclusiones a fin de someterse a la opinión y validación del Consejo de Administración y, por conducto de éste, a la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrarse durante el mes de abril de 2023, en cumplimiento a lo señalado por el Artículo 28, fracción IV, inciso a) de la LMV.

Durante el período que se informa, el Comité de Auditoría celebró sesiones los días:

(i) 21 de abril de 2022; (ii) 21 de julio del 2022, (iii) 20 de octubre de 2022, (iv) 8 de noviembre de 2022 y (v) 16 de febrero de 2023.

En el ejercicio de sus funciones y en atención a sus responsabilidades, el Comité ha contado con la presencia del Director de Finanzas, el Director de Administración, el Director de Auditoría Interna, así como también el Director General de la Sociedad.

Las resoluciones adoptadas por el Comité de Auditoría han sido oportunamente comunicadas y sometidas a la consideración del Consejo de Administración, mediante el reporte respectivo presentado a éste último órgano social superior en sus sesiones correspondientes. Los detalles de dichas resoluciones y acuerdos pueden ser consultados en las actas que de cada sesión se levantaron y que con la previa aprobación del Comité han sido transcritas al libro de actas respectivo. De cada sesión se ha formado un expediente con los informes y demás documentación tratados.

I. Evaluación de la función de Auditoría Interna

El Comité de Auditoría se ha mantenido atento a las necesidades del área de Auditoría Interna para que cuente con los recursos materiales necesarios para el adecuado desempeño de su función.

Se han revisado las evaluaciones realizadas tanto por Auditoría Interna, como por los auditores externos y la Dirección General, y se concluye que los procesos de control interno brindan una seguridad razonable para prevenir o detectar errores o irregularidades materiales en el curso normal de las operaciones sociales, aunque dichos procesos se encuentran en constante mejora y se continúan las revisiones correspondientes.

II. Información Financiera

Los Estados Financieros de la Sociedad se discutieron trimestralmente con los ejecutivos responsables de su elaboración y revisión sin que existieran observaciones a la información presentada. Antes de enviar los Estados Financieros a la Bolsa Mexicana de Valores éstos fueron revisados por el Comité para su aprobación o ratificación por el Consejo de Administración.

En cada una de las sesiones trimestrales del Comité de carácter regular, se analizaron y aprobaron los reportes trimestrales a la Bolsa de Valores, habiéndose hecho las observaciones o sugerencias del caso y recomendado al Consejo de Administración su aprobación (o ratificación) en cada caso respecto de su divulgación pública.

Se revisó y aprobó el presupuesto de la Sociedad para 2023, haciéndose las recomendaciones que se juzgaron pertinentes y resolviendo su presentación al Consejo de Administración para su aprobación.

Durante el periodo en cuestión se revisaron y discutieron los Estados Financieros correspondientes al ejercicio social 2022, los cuales no presentaron observaciones y/o salvedades y, en consecuencia, este Comité recomendó su aprobación por el Consejo de Administración para su sometimiento a la Asamblea de Accionistas.

III. Informe del Director General

Se recibió y aprobó el informe del Director General en relación a las actividades del ejercicio 2022, acordando recomendar al Consejo de Administración su aprobación para su presentación a la Asamblea de Accionistas.

IV. Evaluación del desempeño de Auditoría Externa

El Comité de Auditoría concluye que el desempeño de Ernest & Young (EY) como Auditores Externos de la Sociedad, durante el período inicial de sus funciones y del socio encargado de la respectiva auditoría, ha sido satisfactorio y la comunicación entre dicho Comité y los referidos auditores fue fluida y constante. Los Auditores Externos confirmaron su independencia.

V. Políticas Contables y Autorregulatorias

Se revisaron y aprobaron las principales políticas contables seguidas por la Sociedad, en términos de la información recibida con motivo de nuevas regulaciones.

En el período fueron revisadas las actualizaciones propuestas por la Administración a diversas políticas autor regulatorias, actualizaciones respecto de las que se opinó favorablemente para su sometimiento al Consejo de Administración.

Las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes.

VI. Conclusiones

Las recomendaciones del Comité de Auditoría han sido o están siendo atendidas por la Administración.

Durante el período que se reporta, el Comité de Auditoría no recibió de parte de Accionistas, Consejeros, directivos relevantes, empleados y en general de cualquier tercero, observaciones respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la Auditoría Interna o Externa, diferentes de las de la Administración durante la preparación o revisión de la documentación respectiva, ni denuncias sobre hechos que se estimen irregulares en la Administración.

El Comité de Auditoría ha dado puntual seguimiento, dentro de su competencia y de acuerdo con instrucciones recibidas de órganos sociales superiores, a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración ocurridos durante el período a que se refiere este informe.

De todo lo anterior, se desprende que el Comité de Auditoría cumplió durante el período que se reporta con sus funciones señaladas en el Artículo 42 fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

México, Ciudad de México, a 31 de marzo de 2023.

Atentamente,



C.P. Francisco J. Moguel Gloria
Presidente del Comité de Auditoría
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

**Informe Anual del Presidente del Comité de Auditoría
al Consejo de Administración**

2021

En términos y para los efectos de lo dispuesto por el Artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), se rinde el presente Informe por el Presidente del Comité de Auditoría de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (la “Sociedad”).

El presente informe ha sido presentado al propio Comité de Auditoría de la Sociedad, el cual ha validado su contenido, alcance y conclusiones a fin de someterse a la opinión y validación del Consejo de Administración y, por conducto de éste, a la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrarse durante el mes de abril de 2022, en cumplimiento a lo señalado por el Artículo 28, fracción IV, inciso a) de la LMV.

Durante el período que se informa, el Comité de Auditoría celebró sesiones los días: (i) 20 de abril de 2021; (ii) 22 de julio del 2021, (iii) 22 de septiembre de 2021, (iv) 21 de octubre de 2021, (v) 17 de febrero de 2022 (vi) 31 de marzo de 2022.

En el ejercicio de sus funciones y en atención a sus responsabilidades, el Comité ha contado con la presencia del Director de Finanzas, el Director de Administración, el Director de Auditoría Interna, así como también el Director General de la Sociedad.

Las resoluciones adoptadas por el Comité de Auditoría han sido oportunamente comunicadas y sometidas a la consideración del Consejo de Administración, mediante el reporte respectivo presentado a éste último órgano social superior en sus sesiones correspondientes. Los detalles de dichas resoluciones y acuerdos pueden ser consultados en las actas que de cada sesión se levantaron y que con la previa aprobación del Comité han sido transcritas al libro de actas respectivo. De cada sesión se ha formado un expediente con los informes y demás documentación tratados.

I. Evaluación de la función de Auditoría Interna

El Comité de Auditoría se ha mantenido atento a las necesidades del área de Auditoría Interna para que cuente con los recursos materiales necesarios para el adecuado desempeño de su función.

Se han revisado las evaluaciones realizadas tanto por Auditoría Interna, como por los auditores externos y la Dirección General, y se concluye que los procesos de control interno brindan una seguridad razonable para prevenir o detectar errores o irregularidades materiales en el curso normal de las operaciones sociales, aunque dichos procesos se encuentran en constante mejora y se continúan las revisiones correspondientes.

II. Información Financiera

Los Estados Financieros de la Sociedad se discutieron trimestralmente con los ejecutivos responsables de su elaboración y revisión sin que existieran observaciones a la información presentada. Antes de enviar los Estados Financieros a la Bolsa Mexicana de Valores éstos fueron revisados por el Comité para su aprobación o ratificación por el Consejo de Administración.

En cada una de las sesiones trimestrales del Comité de carácter regular, se analizaron y aprobaron los reportes trimestrales a la Bolsa de Valores, habiéndose hecho las observaciones o sugerencias del caso y recomendado al Consejo de Administración su aprobación (o ratificación) en cada caso respecto de su divulgación pública.

Durante el período en cuestión se revisaron y discutieron los Estados Financieros Dictaminados correspondientes al ejercicio social 2021, los cuales no presentaron observaciones y/o salvedades y, en consecuencia, este Comité recomendó su aprobación por el Consejo de Administración para su sometimiento a la Asamblea de Accionistas.

III. Informe del Director General

Se recibió y aprobó el informe del Director General en relación a las actividades del ejercicio 2021, acordando recomendar al Consejo de Administración su aprobación para su presentación a la Asamblea de Accionistas.

IV. Evaluación del desempeño de Auditoría Externa

Se realizó la sustitución de la firma de Auditoría Externa KPMG Cárdenas Dosal, S. C. (KPMG) por la firma Ernest & Young (EY) como Auditores Externos de la Sociedad. Los honorarios correspondientes a 2021 fueron debidamente revisados y aprobados.

El Comité de Auditoría concluye que el desempeño de Ernest & Young (EY) como Auditores Externos de la Sociedad, durante el período inicial de sus funciones y del socio encargado de la respectiva auditoría, ha sido satisfactorio y la comunicación entre dicho Comité y los referidos auditores fue fluida y constante. Los Auditores Externos confirmaron su independencia.

V. Políticas Contables y Autorregulatorias

Se revisaron y aprobaron las principales políticas contables seguidas por la Sociedad, en términos de la información recibida con motivo de nuevas regulaciones.

En el período fueron revisadas las actualizaciones propuestas por la Administración a diversas políticas autor regulatorias, actualizaciones respecto de las que se opinó favorablemente para su sometimiento al Consejo de Administración.

Las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes.

VI. Conclusiones

Las recomendaciones del Comité de Auditoría han sido o están siendo atendidas por la Administración.

Durante el período que se reporta, el Comité de Auditoría no recibió de parte de Accionistas, Consejeros, directivos relevantes, empleados y en general de cualquier tercero, observaciones respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la Auditoría Interna o Externa, diferentes de las de la Administración durante la preparación o revisión de la documentación respectiva, ni denuncias sobre hechos que se estimen irregulares en la Administración.

El Comité de Auditoría ha dado puntual seguimiento, dentro de su competencia y de acuerdo con instrucciones recibidas de órganos sociales superiores, a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración ocurridos durante el período a que se refiere este informe.

De todo lo anterior, se desprende que el Comité de Auditoría cumplió durante el período que se reporta con sus funciones señaladas en el Artículo 42 fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

México, Ciudad de México, a 31 de marzo de 2022.

Atentamente,



C.P. Francisco J. Mogueel Gloria
Presidente del Comité de Auditoría
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

12 de abril de 2024

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20,
Colonia Santa Fé, Cuajimalpa,
Ciudad de México, C.P. 05348.

Para los efectos de lo requerido por el artículo 37 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 (en adelante “Disposiciones”, “Circular Única de Auditores Externos” o “CUAE”) y por el artículo 84 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores u a otros Participantes del Mercado de Valores (en adelante la “CUE”), sobre el cumplimiento de Mancera, S.C., el equipo de auditoría y el Auditor Externo Independiente, con respecto a lo previsto en el artículo 6 de la CUAE, y con la finalidad de que Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (la “Compañía”) y su Comité de Auditoría den cumplimiento con sus obligaciones establecidas en la citada CUAE respecto de verificar que tanto Mancera, S.C., el equipo de auditoría y el Auditor Externo Independiente, se apegan a los requisitos de independencia, manifiesto bajo protesta de decir verdad que tanto Mancera, S.C., las personas que integran el equipo de auditoría asignado a este proyecto de servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos de la Compañía por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 conforme al contrato de prestación de servicios con fecha 28 de agosto de 2023 celebrado entre Mancera, S.C. y la Compañía (la “Carta Convenio”) y quien suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo Independiente y apoderado legal de Mancera, S.C., que a la fecha de celebración de la Carta Convenio, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión del informe de Auditoría Externa y de los comunicados y opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE (descritos en el apartado 1 de la Carta Convenio), cumplimos con los requisitos descritos más adelante:

1. Mancera, S.C., las personas que integran el equipo de auditoría y quien suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo, somos independientes y cumplimos con los supuestos a que se refieren las fracciones I a XI del artículo 6 de la CUAE, según se describe a continuación:
 - I. *“Los ingresos que percibe Mancera, S.C., provenientes de la Compañía o, de su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o las personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio derivados de la prestación de los servicios, no representan en su conjunto el 10 % o más de los ingresos totales de Mancera, S.C., durante el año inmediato anterior al ejercicio auditado al 31 de diciembre de 2023.*

Manifestación al cierre de la auditoría de acuerdo con el artículo 37, sobre el cumplimiento de los requisitos de independencia de acuerdo con el artículo 6 de la CUAE.

- II. *Ni Mancera, S.C., ni el suscrito en mi carácter de Auditor Externo Independiente de la Compañía ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, ha sido cliente o proveedor importante de la Compañía o de sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio, durante el año inmediato anterior al ejercicio auditado al 31 de diciembre de 2023.*
- III. *Ni el suscrito ni algún socio de Mancera, S.C., no son y no fuimos durante el año inmediato anterior a mi designación como Auditor Externo Independiente, consejero, director general o empleado que ocupe un cargo dentro de los dos niveles inmediatos inferiores a este último en la Compañía, sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.*
- IV. *Ni Mancera, S.C., ni el suscrito ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, ni en su caso el cónyuge, concubina, concubinario o dependiente económico de las personas físicas anteriores, tenemos inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por la Compañía o sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio, ni tenemos títulos de crédito que representen dichos valores o derivados que los tengan como subyacente.*
- V. *Ni Mancera, S.C. y ni el suscrito, ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, ni en su caso, el cónyuge, concubina, concubinario o dependiente económico de las personas físicas anteriores, mantienen con la Compañía o sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio, deudas por préstamos o créditos de cualquier naturaleza.*
- VI. *En su caso, la Compañía, sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio, no tienen inversiones en Mancera, S.C.*
- VII. *En su caso, ni Mancera, S.C. ni el suscrito en mi carácter de Auditor Externo Independiente, ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría proporciona a la Compañía, adicionalmente al de auditoría externa de Estados Financieros Básicos conforme a la Carta Convenio, cualquiera de los servicios siguientes:*
 - a) *Preparación de los Estados Financieros Básicos incluyendo sus notas, así como de la contabilidad de la Compañía, de sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio, así como de los datos que utilice como soporte para elaborar*

Manifestación al cierre de la auditoría de acuerdo con el artículo 37, sobre el cumplimiento de los requisitos de independencia de acuerdo con el artículo 6 de la CUAE.

los mencionados Estados Financieros Básicos, sus notas o alguna partida de estos y cualquier otro tipo de servicio que tenga por objeto la preparación de dichos estados financieros.

- b) Operación, directa o indirecta, de los sistemas de información financiera, o bien, administración de su infraestructura tecnológica que esté relacionada con sistemas de información financiera.*
- c) Diseño o implementación de controles internos sobre información financiera, así como de políticas y procedimientos para la administración de riesgos.*
- d) Supervisión, diseño o implementación de los sistemas informáticos, sea hardware o software, que concentren datos que soportan los Estados Financieros Básicos o generen información significativa para la elaboración de estos.*
- e) Valuaciones, avalúos o estimaciones, excepto aquellos relacionados con estudios de precios de transferencia para fines fiscales o que no formen parte de la evidencia que soporta la auditoría externa de Estados Financieros Básicos.*
- f) En su caso, administración de la Compañía, temporal o permanente, participando en las decisiones.*
- g) Auditoría interna.*
- h) Reclutamiento y selección de personal para que ocupen cargos de director general o de los dos niveles inmediatos inferiores al de este, o cualquier persona cuyo puesto le permita ejercer influencia sobre la preparación de los registros contables o de los Estados Financieros Básicos sobre los que en mi carácter Auditor Externo Independiente he de expresar una opinión.*
- i) Contenciosos ante tribunales, o cuando Mancera, S.C., o en mi carácter de Auditor Externo Independiente o algún socio o empleado del Despacho, cuenten con poder general con facultades de dominio, administración o pleitos y cobranzas otorgado por la Compañía.*
- j) Elaboración de opiniones que, conforme a las leyes que regulan el sistema financiero mexicano, requieran ser emitidas por licenciados en derecho.*
- k) Cualquier servicio prestado cuya documentación podría formar parte de la evidencia que soporta la auditoría externa de Estados Financieros Básicos o cualquier otro servicio que implique o pudiera implicar conflictos de interés respecto al trabajo de auditoría externa de Estados Financieros Básicos, conforme a lo señalado en los códigos de ética a que hace referencia la fracción X del artículo 6 de la CUAE.*

Manifestación al cierre de la auditoría de acuerdo con el artículo 37, sobre el cumplimiento de los requisitos de independencia de acuerdo con el artículo 6 de la CUAE.

- VIII. *Los ingresos que Mancera, S.C. percibe por auditar los Estados Financieros Básicos de la Compañía, no dependen del resultado de la propia auditoría o del éxito de cualquier operación realizada por la Compañía que tenga como sustento el Informe de Auditoría Externa.*
- IX. *Mancera, S.C. no tiene cuentas por cobrar vencidas con la Compañía por honorarios provenientes de servicios de auditoría o por algún otro servicio que ya se haya prestado a la Compañía, a la fecha de emisión del Informe de Auditoría.*
- X. *Ni Mancera, S.C., ni en mi carácter de Auditor Externo Independiente ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, se ubica en alguno de los supuestos que prevé el código de ética profesional emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., o en alguno de los supuestos contemplados en el Código de Ética emitido por la Federación Internacional de Contadores, "International Federation of Accountants", como causales de parcialidad en el juicio para expresar su opinión.*
- XI. *Mancera, S.C. y el que suscribe no identificaron amenazas, que no se hubieran reducido a través de salvaguardas a un nivel aceptable para prestar el servicio de auditoría externa, conforme a los códigos de ética a que hace referencia la fracción X del artículo 6 de la CUAE.*
- XII. *En mi carácter de Auditor Externo Independiente, otorgó mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la información que está me requiera, a fin de verificar mi cumplimiento con los requisitos señalados anteriormente.*
- XIII. *Mancera, S. C. y el que suscribe, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos de independencia descritos anteriormente, físicamente o a 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.*

Mancera, S.C. y el que suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo Independiente y Apoderado Legal de Mancera, S.C., somos responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia a que hacen referencia las disposiciones que se indican en esta manifestación, de acuerdo con el artículo 6 de la CUAE.

El que suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo Independiente, a la fecha de celebración de la Carta Convenio celebrada entre Mancera, S.C., y la Compañía, durante el desarrollo de la auditoría externa de Estados Financieros Básicos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y hasta la emisión del informe de Auditoría Externa, así como, de los Comunicados y Opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE no identifiqué amenazas a la independencia, de acuerdo con lo descrito en el artículo 6 de la CUAE.”

Suscribe



C.P.C. Héctor Iván Figueroa Luna
Socio y apoderado legal de Mancera, S.C.

Manifestación al cierre de la auditoría de acuerdo con el artículo 37, sobre el cumplimiento de los requisitos de independencia de acuerdo con el artículo 6 de la CUAE.

3 de marzo de 2023

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20,
Colonia Santa Fé, Cuajimalpa,
Ciudad de México, C.P. 05348.

Para los efectos de lo requerido por el artículo 37 de la 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 (en adelante "Disposiciones", "Circular Única de Auditores Externos" o "CUAE"), sobre el cumplimiento del Auditor Externo Independiente con lo previsto en los artículos 4 y 5 de la CUAE y por el artículo 84 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (en adelante la "CUE") con la finalidad de que Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B de C.V. (la "Compañía") y su Comité de Auditoría den cumplimiento con sus obligaciones establecidas en la citada CUAE, respecto de verificar que el Auditor Externo Independiente se apega a la misma, manifiesto bajo protesta de decir verdad en mi carácter de Auditor Externo Independiente y apoderado legal de Mancera, S.C., que a la fecha de celebración del contrato de prestación de servicios con fecha 19 de octubre de 2022 celebrado entre Mancera, S.C. y la Compañía (la "Carta Convenio"), durante el desarrollo de la auditoría de estados financieros básicos de la Compañía por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa, así como de los otros comunicados y opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE (los cuales se describen en apartado 1 de la Carta Convenio), cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 (los cuales se describen a continuación).

Requisitos:

1. Soy Licenciado en Contaduría y cuento con cédula profesional No. 2293003 expedida en fecha 23 de abril de 1996 por la Secretaría de Educación Pública a través de la Dirección General de Profesiones.
2. Soy socio de Mancera, S.C., Firma contratada por la Compañía, para prestar los servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos y que cumple con lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE y conserva evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad. Consecuentemente cumplo con la Fracción I del Artículo 4 y Fracción II del Artículo 37. Asimismo, la Firma participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE. Consecuentemente cumplo con la Fracción III del Artículo 37.

Manifestación al cierre de la auditoría de acuerdo con el artículo 37, sobre el cumplimiento de los requisitos personales y profesionales de acuerdo con los artículos 4 y 5 de la CUAE

3. Cuento con registro No. 16697 vigente, expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria, consecuentemente cumpla con la Fracción II del Artículo 4. Asimismo, Mancera, S.C. cuenta con registro No. 01555 del 8 de junio de 1993, vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria.
4. Cuento con experiencia profesional de 30 años en labores de auditoría externa, consecuentemente cumpla con lo previsto en la Fracción III del Artículo 4.
5. Soy independiente en términos del artículo 5 Fracción I y del artículo 6 de la CUAE.
6. No he sido expulsado, ni me encuentro suspendido de mis derechos como miembro del Colegio de Contadores Públicos de México, A.C. asociación profesional a la que pertenezco, consecuentemente cumpla con lo previsto en el Artículo 5 Fracción II.
7. No he sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal, consecuentemente cumpla con la Fracción III del Artículo 5.
8. No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no he sido declarado en quiebra o concurso mercantil, en consecuencia no se ha requerido que haya sido rehabilitado para estos efectos, consecuentemente cumpla con la Fracción IV del Artículo 5.
9. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como Auditor Externo Independiente se requiera, por causas imputables al que suscribe y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción V del Artículo 5.
10. No he sido, ni he tenido ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Compañía, sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción VI del Artículo 5.
11. No he tenido litigio alguno con la Compañía o con sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción VII del Artículo 5.

12. En mi carácter de Auditor Externo Independiente, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la información que está me requiera, a fin de verificar mi cumplimiento con los requisitos señalados anteriormente.
13. Mancera, S. C. y yo en mi carácter de Auditor Externo Independiente, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos personales y profesionales descritos anteriormente, físicamente o a 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.
14. He participado en la realización de la auditoría de estados financieros básicos de la Compañía, en mi carácter de Auditor Externo Independiente durante 1 año. Asimismo, Mancera, S.C. ha prestado servicios de auditoría de estados financieros básicos para la Compañía, durante 2 años; esto en cumplimiento con el artículo 7 de la CUAE.

Con base en lo anterior, a la fecha de celebración de la Carta Convenio entre Mancera, S.C. y la Compañía, durante el desarrollo de la auditoría externa de Estados Financieros Básicos de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa, así como, de los otros Comunicados y Opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE, no me coloqué en algún supuesto de incumplimiento con los requisitos personales y profesionales, de acuerdo con lo indicado en los artículos 4 y 5 de la CUAE.

Suscribe



C.P.C. José Fernández Campos
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

4 de abril de 2022

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20,
Colonia Santa Fé, Cuajimalpa,
Ciudad de México, C.P. 05348.

Para los efectos de lo requerido por el artículo 37 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 (en adelante “Disposiciones”, “Circular Única de Auditores Externos” o “CUAE”) y por el artículo 84 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores u a otros Participantes del Mercado de Valores (en adelante la “CUE”), sobre el cumplimiento de Mancera, S.C., el equipo de auditoría y el Auditor Externo Independiente, con respecto a lo previsto en el artículo 6 de la CUAE, y con la finalidad de que Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (la “Compañía”) y su Comité de Auditoría den cumplimiento con sus obligaciones establecidas en la citada CUAE respecto de verificar que tanto Mancera, S.C., el equipo de auditoría y el Auditor Externo Independiente, se apegan a los requisitos de independencia, manifiesto bajo protesta de decir verdad que tanto Mancera, S.C., las personas que integran el equipo de auditoría asignado a este proyecto de servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos de la Compañía por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 conforme al contrato de prestación de servicios con fecha 26 de noviembre de 2021 celebrado entre Mancera, S.C. y la Compañía (la “Carta Convenio”) y quien suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo Independiente y apoderado legal de Mancera, S.C., que a la fecha de celebración de la Carta Convenio, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión del informe de Auditoría Externa y de los comunicados y opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE (descritos en el apartado 1 de la Carta Convenio), cumplimos con los requisitos descritos más adelante:

1. Mancera, S.C., las personas que integran el equipo de auditoría y quien suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo, somos independientes y cumplimos con los supuestos a que se refieren las fracciones I a XI del artículo 6 de la CUAE, según se describe a continuación:
 - I. *“Los ingresos que percibe Mancera, S.C., provenientes de la Compañía o, de su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o las personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio derivados de la prestación de los servicios, no representan en su conjunto el 10 % o más de los ingresos totales de Mancera, S.C., durante el año inmediato anterior al ejercicio auditado al 31 de diciembre de 2021.*

Manifestación al cierre de la auditoría de acuerdo con el artículo 37, sobre el cumplimiento de los requisitos de independencia de acuerdo con el artículo 6 de la CUAE.

- II. *Ni Mancera, S.C., ni el suscrito en mi carácter de Auditor Externo Independiente de la Compañía ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, ha sido cliente o proveedor importante de la Compañía o de sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio, durante el año inmediato anterior al ejercicio auditado al 31 de diciembre de 2021.*
- III. *Ni el suscrito ni algún socio de Mancera, S.C., no son y no fuimos durante el año inmediato anterior a mi designación como Auditor Externo Independiente, consejero, director general o empleado que ocupe un cargo dentro de los dos niveles inmediatos inferiores a este último en la Compañía, sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.*
- IV. *Ni Mancera, S.C., ni el suscrito ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, ni en su caso el cónyuge, concubina, concubinario o dependiente económico de las personas físicas anteriores, tenemos inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por la Compañía o sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio, ni tenemos títulos de crédito que representen dichos valores o derivados que los tengan como subyacente.*
- V. *Ni Mancera, S.C. y ni el suscrito, ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, ni en su caso, el cónyuge, concubina, concubinario o dependiente económico de las personas físicas anteriores, mantienen con la Compañía o sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio, deudas por préstamos o créditos de cualquier naturaleza.*
- VI. *En su caso, la Compañía, sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio, no tienen inversiones en Mancera, S.C.*
- VII. *En su caso, ni Mancera, S.C. ni el suscrito en mi carácter de Auditor Externo Independiente, ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría proporciona a la Compañía, adicionalmente al de auditoría externa de Estados Financieros Básicos conforme a la Carta Convenio, cualquiera de los servicios siguientes:*
 - a) *Preparación de los Estados Financieros Básicos incluyendo sus notas, así como de la contabilidad de la Compañía, de sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio, así como de los datos que utilice como soporte para elaborar*

Manifestación al cierre de la auditoría de acuerdo con el artículo 37, sobre el cumplimiento de los requisitos de independencia de acuerdo con el artículo 6 de la CUAE.

los mencionados Estados Financieros Básicos, sus notas o alguna partida de estos y cualquier otro tipo de servicio que tenga por objeto la preparación de dichos estados financieros.

- b) Operación, directa o indirecta, de los sistemas de información financiera, o bien, administración de su infraestructura tecnológica que esté relacionada con sistemas de información financiera.*
- c) Diseño o implementación de controles internos sobre información financiera, así como de políticas y procedimientos para la administración de riesgos.*
- d) Supervisión, diseño o implementación de los sistemas informáticos, sea hardware o software, que concentren datos que soportan los Estados Financieros Básicos o generen información significativa para la elaboración de estos.*
- e) Valuaciones, avalúos o estimaciones, excepto aquellos relacionados con estudios de precios de transferencia para fines fiscales o que no formen parte de la evidencia que soporta la auditoría externa de Estados Financieros Básicos.*
- f) En su caso, administración de la Compañía, temporal o permanente, participando en las decisiones.*
- g) Auditoría interna.*
- h) Reclutamiento y selección de personal para que ocupen cargos de director general o de los dos niveles inmediatos inferiores al de este, o cualquier persona cuyo puesto le permita ejercer influencia sobre la preparación de los registros contables o de los Estados Financieros Básicos sobre los que en mi carácter Auditor Externo Independiente he de expresar una opinión.*
- i) Contenciosos ante tribunales, o cuando Mancera, S.C., o en mi carácter de Auditor Externo Independiente o algún socio o empleado del Despacho, cuenten con poder general con facultades de dominio, administración o pleitos y cobranzas otorgado por la Compañía.*
- j) Elaboración de opiniones que, conforme a las leyes que regulan el sistema financiero mexicano, requieran ser emitidas por licenciados en derecho.*
- k) Cualquier servicio prestado cuya documentación podría formar parte de la evidencia que soporta la auditoría externa de Estados Financieros Básicos o cualquier otro servicio que implique o pudiera implicar conflictos de interés respecto al trabajo de auditoría externa de Estados Financieros Básicos, conforme a lo señalado en los códigos de ética a que hace referencia la fracción X del artículo 6 de la CUAE.*

Manifestación al cierre de la auditoría de acuerdo con el artículo 37, sobre el cumplimiento de los requisitos de independencia de acuerdo con el artículo 6 de la CUAE.

- VIII. *Los ingresos que Mancera, S.C. percibe por auditar los Estados Financieros Básicos de la Compañía, no dependen del resultado de la propia auditoría o del éxito de cualquier operación realizada por la Compañía que tenga como sustento el Informe de Auditoría Externa.*
- IX. *Mancera, S.C. no tiene cuentas por cobrar vencidas con la Compañía por honorarios provenientes de servicios de auditoría o por algún otro servicio que ya se haya prestado a la Compañía, a la fecha de emisión del Informe de Auditoría.*
- X. *Ni Mancera, S.C., ni en mi carácter de Auditor Externo Independiente ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, se ubica en alguno de los supuestos que prevé el código de ética profesional emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., o en alguno de los supuestos contemplados en el Código de Ética emitido por la Federación Internacional de Contadores, "International Federation of Accountants", como causales de parcialidad en el juicio para expresar su opinión.*
- XI. *Mancera, S.C. y el que suscribe no identificaron amenazas, que no se hubieran reducido a través de salvaguardas a un nivel aceptable para prestar el servicio de auditoría externa, conforme a los códigos de ética a que hace referencia la fracción X del artículo 6 de la CUAE.*
- XII. *En mi carácter de Auditor Externo Independiente, otorgó mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la información que está me requiera, a fin de verificar mi cumplimiento con los requisitos señalados anteriormente.*
- XIII. *Mancera, S. C. y el que suscribe, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos de independencia descritos anteriormente, físicamente o a 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.*

Mancera, S.C. y el que suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo Independiente y Apoderado Legal de Mancera, S.C., somos responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia a que hacen referencia las disposiciones que se indican en esta manifestación, de acuerdo con el artículo 6 de la CUAE.

El que suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo Independiente, a la fecha de celebración de la Carta Convenio celebrada entre Mancera, S.C., y la Compañía, durante el desarrollo de la auditoría externa de Estados Financieros Básicos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y hasta la emisión del informe de Auditoría Externa, así como, de los Comunicados y Opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE no identifiqué amenazas a la independencia, de acuerdo con lo descrito en el artículo 6 de la CUAE.”

Suscribe

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned above a horizontal line.

C.P.C. Sergio Rodolfo García Guerrero
Socio y apoderado legal de Mancera, S.C.

Manifestación al cierre de la auditoría de acuerdo con el artículo 37, sobre el cumplimiento de los requisitos de independencia de acuerdo con el artículo 6 de la CUAE.

12 de abril de 2024

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20,
Colonia Santa Fé, Cuajimalpa,
Ciudad de México, C.P. 05348.

Para los efectos de lo requerido por el artículo 37 de la 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 (en adelante “Disposiciones”, “Circular Única de Auditores Externos” o “CUAE”), sobre el cumplimiento del Auditor Externo Independiente con lo previsto en los artículos 4 y 5 de la CUAE y por el artículo 84 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (en adelante la “CUE”) con la finalidad de que Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B de C.V. (la “Compañía”) y su Comité de Auditoría den cumplimiento con sus obligaciones establecidas en la citada CUAE, respecto de verificar que el Auditor Externo Independiente se apega a la misma, manifiesto bajo protesta de decir verdad en mi carácter de Auditor Externo Independiente y apoderado legal de Mancera, S.C., que a la fecha de celebración del contrato de prestación de servicios con fecha 28 de agosto de 2023 celebrado entre Mancera, S.C. y la Compañía (la “Carta Convenio”), durante el desarrollo de la auditoría de estados financieros básicos de la Compañía por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa, así como de los otros comunicados y opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE (los cuales se describen en apartado 1 de la Carta Convenio), cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 (los cuales se describen a continuación).

Requisitos:

1. Soy Licenciado en Contaduría y cuento con cédula profesional No. 5482796 expedida en fecha 15 de abril de 2008 por la Secretaría de Educación Pública a través de la Dirección General de Profesiones.
2. Soy socio de Mancera, S.C., Firma contratada por la Compañía, para prestar los servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos y que cumple con lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE y conserva evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad. Consecuentemente cumplo con la Fracción I del Artículo 4 y Fracción II del Artículo 37. Asimismo, la Firma participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE. Consecuentemente cumplo con la Fracción III del Artículo 37.

Manifestación al cierre de la auditoría de acuerdo con el artículo 37, sobre el cumplimiento de los requisitos personales y profesionales de acuerdo con los artículos 4 y 5 de la CUAE

3. Cuento con registro No. 19039 vigente, expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria, consecuentemente cumpla con la Fracción II del Artículo 4. Asimismo, Mancera, S.C. cuenta con registro No. 01555 del 8 de junio de 1993, vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria.
4. Cuento con experiencia profesional de 18 años en labores de auditoría externa, consecuentemente cumpla con lo previsto en la Fracción III del Artículo 4.
5. Soy independiente en términos del artículo 5 Fracción I y del artículo 6 de la CUAE.
6. No he sido expulsado, ni me encuentro suspendido de mis derechos como miembro del Colegio de Contadores Públicos de México, A.C. asociación profesional a la que pertenezco, consecuentemente cumpla con lo previsto en el Artículo 5 Fracción II.
7. No he sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal, consecuentemente cumpla con la Fracción III del Artículo 5.
8. No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no he sido declarado en quiebra o concurso mercantil, en consecuencia no se ha requerido que haya sido rehabilitado para estos efectos, consecuentemente cumpla con la Fracción IV del Artículo 5.
9. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como Auditor Externo Independiente se requiera, por causas imputables al que suscribe y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción V del Artículo 5.
10. No he sido, ni he tenido ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Compañía, sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción VI del Artículo 5.
11. No he tenido litigio alguno con la Compañía o con sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio, consecuentemente cumpla con lo requerido en la Fracción VII del Artículo 5.

12. En mi carácter de Auditor Externo Independiente, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la información que está me requiera, a fin de verificar mi cumplimiento con los requisitos señalados anteriormente.
13. Mancera, S. C. y yo en mi carácter de Auditor Externo Independiente, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos personales y profesionales descritos anteriormente, físicamente o a 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.
14. He participado en la realización de la auditoría de estados financieros básicos de la Compañía, en mi carácter de Auditor Externo Independiente durante 1 año. Asimismo, Mancera, S.C. ha prestado servicios de auditoría de estados financieros básicos para la Compañía, durante 1 año; esto en cumplimiento con el artículo 7 de la CUAE.

Con base en lo anterior, a la fecha de celebración de la Carta Convenio entre Mancera, S.C. y la Compañía, durante el desarrollo de la auditoría externa de Estados Financieros Básicos de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa, así como, de los otros Comunicados y Opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE, no me coloqué en algún supuesto de incumplimiento con los requisitos personales y profesionales, de acuerdo con lo indicado en los artículos 4 y 5 de la CUAE.

Suscribe



C.P.C. Héctor Iván Figueroa Luna
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

Ciudad de México a 18 de abril de 2024

Auditor externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C. manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente reporte anual de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron dictaminados con fecha 8 de marzo de 2024, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, el suscrito manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Héctor Iván Figueroa Luna
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C.

Ciudad de México a 18 de abril de 2024

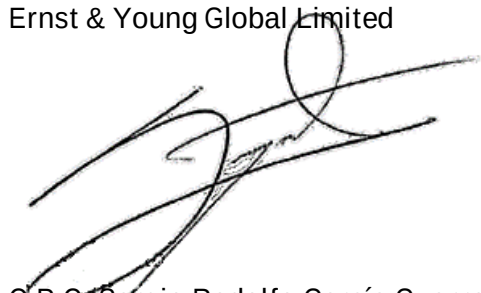
Auditor externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C. manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente reporte anual de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, fueron dictaminados con fecha 5 de abril de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, el suscrito manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Rodolfo García Guerrero', written over a faint circular stamp or watermark.

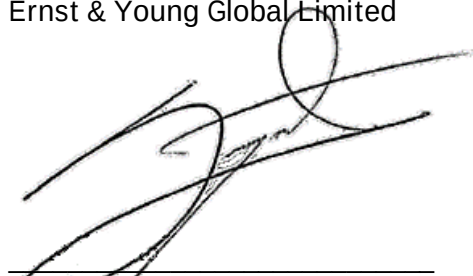
C.P.C. Sergio Rodolfo García Guerrero
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C.

Ciudad de México a 18 de abril de 2024

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20,
Colonia Santa Fé, Cuajimalpa,
Ciudad de México, C.P. 05348.

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 (la "Circular Única de Emisoras"), así como en el artículo 39 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 ("Circular Única de Auditores Externos"), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, en mi carácter de Auditor Externo de la compañía y apoderado legal de Mancera, S.C., otorgo mi consentimiento para que la compañía Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V., incluya en la información anual o reporte anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, de la Circular Única de Emisoras, el Informe de Auditoría Externa sobre los estados financieros que al efecto emití correspondientes al ejercicio social concluidos el 31 de diciembre de 2021. Lo anterior, en el entendido que previamente deberé cerciorarme que la información contenida en los estados financieros incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del Informe de Auditoría Externa que al efecto se presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Sergio Rodolfo García Guerrero
Auditor Externo y
Apoderado Legal de Mancera, S.C.

Ciudad de México a 18 de abril de 2024

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20,
Colonia Santa Fé, Cuajimalpa,
Ciudad de México, C.P. 05348.

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 (la "Circular Única de Emisoras"), así como en el artículo 39 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 ("Circular Única de Auditores Externos"), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, en mi carácter de Auditor Externo de la compañía y apoderado legal de Mancera, S.C., otorgo mi consentimiento para que la compañía Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V., incluya en la información anual o reporte anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, de la Circular Única de Emisoras, el Informe de Auditoría Externa sobre los estados financieros que al efecto emití correspondientes al ejercicio social concluidos el 31 de diciembre de 2023 y 2022. Lo anterior, en el entendido que previamente deberé cerciorarme que la información contenida en los estados financieros incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del Informe de Auditoría Externa que al efecto se presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

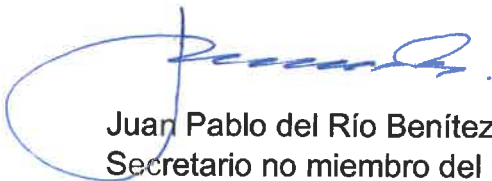


C.P.C. Héctor Iván Figueroa Luna
Auditor Externo y
Apoderado Legal de Mancera, S.C.

Ciudad de México, 28 de septiembre de 2023

Juan Pablo del Río Benítez, en mi carácter de Secretario (no miembro) del Consejo de Administración de **Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.** (la "**Sociedad**") certifico y hago constar que, en sesión de dicho órgano social de fecha 20 de julio de 2023, se aprobó, previa recomendación del Comité de Auditoría, la ratificación de Ernst & Young ("**EY**") como auditor externo de la Sociedad por el ejercicio que concluirá el 31 de diciembre de 2023.

Atentamente,



Juan Pablo del Río Benítez
Secretario no miembro del Consejo de Administración
Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

Ciudad de México a 28 de agosto de 2023

Enrique Martínez
Director de Finanzas

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20,
Colonia Santa Fe Cuajimalpa,
Ciudad de México, C.P. 05348.

Estimado Enrique

1. Esta Carta Convenio, conjuntamente con el anexo de “Términos y condiciones generales” para compromisos de auditoría, (colectivamente, el “Contrato”), confirma los términos y condiciones sobre los cuales Mancera, S.C., (en adelante e indistintamente, “Mancera”, “nosotros” o “EY”), ha sido contratado para auditar y emitir un Informe del auditor independiente sobre los estados financieros consolidados e individuales (en adelante, el “Informe” o los “Informes”) de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en adelante e indistintamente, “usted”, el “Cliente” o las “Compañías”), al 31 de diciembre de 2023 y por el periodo de doce meses que terminara a esta fecha y a quienes en forma colectiva (“ustedes” y “nosotros”) se refiere en adelante como “las Partes”. Incluyendo, los comunicados, declaraciones y opiniones aplicables de acuerdo con la Circular Única de Auditores Externos (CUAE). Los servicios descritos en esta Carta Convenio se refieren en adelante, ya sea “Servicios de Auditoría” o los “Servicios”.

Los Servicios de Auditoría involucran todas aquellas actividades o trabajos que se llevan a cabo en cualquier proceso de auditoría para un grupo de empresas como la Compañía, incluyendo, sin limitar, la emisión o ejecución de:

- a) Una opinión sobre si los estados financieros consolidados e individuales de la Compañía presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- b) Una opinión sobre si los estados financieros individuales de las subsidiarias de la Compañía (mismas que se detallan en el Anexo I de esta carta convenio) presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las NIIF.

2.

- c) Informe del auditor dirigido a la autoridad fiscal en México sobre si la Compañía (misma que se detalla en el Anexo I de esta carta convenio) han cumplido con sus respectivas obligaciones fiscales correspondientes al ejercicio de 2023.
- d) Revisión del informe anual 2023 de la Compañía, que será presentado a la Bolsa Mexicana de Valores y el cual incorporará los informes del auditor.
- e) Un comunicado de observaciones, sobre los procedimientos sustantivos, la evaluación del control interno y otros asuntos ordenados por su relevancia, dentro de los cinco meses posteriores al cierre del ejercicio.
- f) Proporcionaremos al Comité de auditoría (Comité), un comunicado previamente a que se emita el Informe del auditor independiente, que contenga como mínimo lo requerido por el artículo 35 de la CUAE.

Cuando en el curso de la auditoría (en su caso) encontremos irregularidades o cualquier otra situación que no refleje adecuadamente la situación financiera o pudiera afectar la continuidad del negocio, cuando tengamos conocimiento de estos hechos, presentaremos un informe detallado sobre la situación observada, a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Se considerarán, de manera enunciativa mas no limitativa, a los siguientes hechos detectados como irregularidades: incumplimiento de la normatividad aplicable, destrucción, alteración o falsificación de registros contables físicos o electrónicos y realización de actividades no permitidas por la legislación aplicable, destacando dentro de estas las relacionadas con créditos cuyos recursos se hayan destinado al pago de aportaciones de capital, o cualquier otra acción que ponga en riesgo la veracidad de la información financiera de la Compañía.

La comunicación de buena fe a la CNBV por parte de EY y del socio a cargo de la auditoría, sobre las irregularidades o situaciones referidas en este punto, no constituirá un incumplimiento de restricción contractual alguna o legal a la divulgación de información, además de que será considerada como información confidencial y reservada por parte de la CNBV.

- g) Proporcionaremos a la Compañía, dentro de los cinco meses posteriores al cierre del ejercicio una declaración sobre el cumplimiento con los requisitos aplicables al auditor externo, de acuerdo el artículo 37 de la CUAE, incluyendo nuestro consentimiento expreso para proporcionar a la CNBV la información que esta nos requiera, a fin de verificar dicho cumplimiento, dentro de los cinco meses posteriores al cierre del ejercicio.

Como parte de nuestro examen de los estados financieros de la Compañía y sus subsidiarias, se estará en condiciones de revisar la situación fiscal y emitir el dictamen para efectos fiscales a que se hace referencia en el Art. 52 del Código Fiscal de la Federación. Dicho dictamen deberá emitirse conjuntamente con un Informe sobre la situación fiscal del contribuyente, en el cual se debe consignar, bajo protesta de decir verdad, los datos que señale el Reglamento del Código Fiscal de la Federación. Por lo tanto, deberán incluirse los diversos anexos que dicho Reglamento requiere en los medios electrónicos establecidos por las autoridades fiscales para su presentación. Dichos anexos incluyen pruebas de cálculo y pago de ciertos impuestos y derechos.

La Administración de la Compañía es responsable de la formulación y corrección de los anexos fiscales, así como de la integridad, precisión y exactitud de la información que éstos contienen.

2. Si se presentaran condiciones no previstas que nos impidan concluir con la auditoría y, por lo tanto, emitir nuestros Informes (en adelante “el Informe” o los “Informes”) tal y como está contemplado en este Contrato, lo haremos del conocimiento de la Administración de la Compañía y del Consejo de Administración, Comité de Auditoría, o cualquier “otro órgano responsable del gobierno corporativo de la Compañía” y tomaremos las acciones que consideremos apropiadas. En el supuesto de que decidamos dejar de prestar los Servicios de Auditoría a la Compañía, según lo descrito en el apartado 1 de esta Carta Convenio, EY informará a la CNBV dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que se dejen de prestar los Servicios, las razones que motivaron nuestra decisión y entregará a la CNBV y a la Compañía en el mismo plazo, un comunicado donde indique los trabajos de auditoría realizados hasta tal momento.

Responsabilidades y limitaciones de la auditoría

3. Se llevará a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (“IAASB”, por sus siglas en inglés). Dichas normas requieren que seamos independientes y que cumplamos con todos los requerimientos de ética profesional relevantes para nuestra auditoría.

Por la naturaleza de los servicios de auditoría que serán prestados, los auditores deberán realizarlos de manera independiente. Por lo tanto, dichos servicios no implican la puesta a disposición de personal alguno en beneficio del Cliente y, como tal, nada de lo estipulado en el presente Contrato deberá entenderse en el sentido de que dichos servicios constituyan una subcontratación según la misma es definida por el artículo 12 de la Ley Federal del Trabajo.

4. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados e individuales en su conjunto están libres de desviación material debido a fraude o error y expresar una opinión sobre si los estados financieros consolidados e individuales presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la posición financiera, el desempeño financiero, y los flujos de efectivo de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A. de C.V. de conformidad con las NIIF.
5. Una seguridad razonable consiste en obtener un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre identificará desviaciones materiales cuando éstas existan. Las desviaciones pueden provenir de fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, se puede esperar que razonablemente puedan influir en las decisiones económicas que tomen los usuarios sobre la base de estos estados financieros consolidados e individuales.
6. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, ejercemos juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional a lo largo de la auditoría. Asimismo, identificamos y evaluamos el riesgo de desviaciones materiales en los estados financieros consolidados e individuales, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y adecuada para proporcionar las bases para nuestra opinión.
7. La Administración reconoce que existen limitaciones inherentes en el proceso de auditoría incluyendo, por ejemplo: el uso del juicio profesional; la evaluación de los riesgos de desviaciones materiales en los estados financieros consolidados e individuales, causados ya sea por fraude o error; las pruebas selectivas; y, la posibilidad de colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones inadecuadas o la distorsión o anulación del control interno que pudiese impedir la identificación de errores materiales, fraude o el posible incumplimiento con leyes, reglamentos y demás normatividad aplicable. Por consiguiente, existe el riesgo de que alguna desviación material en los estados financieros consolidados e individuales, fraudes o el posible incumplimiento con leyes, reglamentos y demás normatividad aplicable, pudieran no ser detectados. Asimismo, la auditoría no está diseñada para detectar errores o fraudes que sean inmateriales para los estados financieros consolidados e individuales.

8. Como parte de nuestro trabajo, también:

- o Consideraremos, el control interno de la Compañía sobre el reporte de información financiera únicamente para propósitos de planear nuestra auditoría y determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de nuestros procedimientos de auditoría. Esta consideración no será suficiente para permitirnos expresar una opinión sobre la efectividad del control interno o para identificar todas las deficiencias significativas en el control interno y así será considerado para propósitos del comunicado previo al Informe del auditor independiente, en los términos del artículo 35 de la CUAE.
- o Concluiremos sobre la idoneidad del uso de la Administración de una base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existen incertidumbres materiales relacionadas con eventos o condiciones que pudieran dar lugar a cuestionamientos importantes sobre la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha.
- o Evaluaremos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros consolidados e individuales, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados e individuales representan las transacciones subyacentes de forma que logran una presentación razonable.

9. De conformidad con las NIAs, comunicaremos al Consejo de Administración, Comité de Auditoría, o cualquier “otro órgano responsable del gobierno corporativo” de la Compañía ciertos asuntos relacionados con la ejecución y los resultados de la auditoría. Tales asuntos incluyen:

- o Nuestra responsabilidad de conformidad con las NIAs para formarnos y expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados que han sido elaborados por la Administración bajo la supervisión de las personas responsables del gobierno corporativo de la Compañía y de que dicha auditoría no exime de responsabilidad a la Administración ni a aquellas personas responsables del gobierno corporativo de la entidad.
- o Un panorama general del alcance y oportunidad planeados de la auditoría, incluyendo los riesgos significativos que hemos identificado.

- o Los hallazgos importantes en la auditoría, los cuales incluyen: (1) nuestro punto de vista acerca de los aspectos cualitativos significativos de las principales políticas contables, estimaciones contables y revelaciones en los estados financieros consolidados de la Compañía; (2) dificultades significativas, en su caso, encontradas durante la auditoría; (3) errores detectados y no corregidos durante la auditoría, a menos que no se consideren importantes; (4) desacuerdos con la Administración, en su caso, aún y cuando hayan sido o no resueltos satisfactoriamente; y (5) otros asuntos, si los hubiera, que surjan durante la auditoría y que, conforme a nuestro juicio profesional, sean significativos y relevantes para aquellos responsables del gobierno corporativo de la Compañía, Consejo de Administración, Comité de Auditoría, o cualquier “otro órgano responsable del gobierno corporativo de la Compañía” con respecto a la supervisión del proceso de presentación y revelación de la información financiera, incluyendo asuntos importantes en relación con las partes relacionadas de la Compañía.
 - o Circunstancias que afectan la forma y contenido de nuestro Informe del auditor, incluyendo aquellos asuntos que se mencionan en la siguiente sección.
 - o Declaraciones escritas solicitadas por nosotros a la Administración y asuntos importantes, si los hubiera, que surjan de la auditoría y que fueron discutidos con la Administración, o fueron objeto de comunicados por escrito a ésta.
 - o Podría haber cambios al alcance de los Servicios de Auditoría como resultado de la emisión de nuevas normas e interpretaciones o hallazgos de la revisión.
 - o Comunicaremos a la Administración y al Comité de Auditoría, de manera oportuna todos los cambios significativos en el alcance de los Servicios de Auditoría y los procedimientos relacionados.
 - o Circunstancias que afectan la forma y el contenido de nuestro Informe. La forma y contenido final de nuestro Informe reflejará los resultados de nuestros hallazgos y conclusiones finales.
10. Confirmaremos por escrito que EY, sus socios, las personas que formen parte del Equipo de Auditoría y personas relacionadas con los mismos, a los que les son aplicables las reglas de independencia establecidas en la CUAE, hayan cumplido con los requisitos de independencia contenidos en la mencionada CUAE, a la fecha de celebración de la presente Carta convenio, durante el desarrollo de la auditoría y hasta la emisión del Informe del auditor independiente y otros comunicados y opiniones según se describen en el apartado 1 de esta Carta Convenio.

11. Asimismo, les comunicaremos a ustedes y al Comité de Auditoría todas aquellas relaciones y otros asuntos entre EY, otras firmas integrantes de la red global de Ernst & Young (“las Firmas integrantes de EY”) y la Compañía que, conforme a nuestro juicio profesional, pudieran afectar razonablemente la independencia (incluyendo todos los honorarios que se cobren durante el periodo cubierto por los estados financieros consolidados para los servicios de auditoría y de no auditoría que preste EY y las Firmas integrantes de EY a la Compañía y a los componentes controlados por la Compañía) y acciones tomadas para eliminar las circunstancias que den lugar a potenciales violaciones a la independencia o medidas de salvaguardia aplicadas con el fin de reducirlas a un nivel aceptable. Además, confirmaremos que el equipo del proyecto y otras Personas de EY según corresponda, EY y, cuando sea aplicable, las Firmas integrantes de EY hayan cumplido con los requisitos éticos relevantes respecto de la independencia.
12. Si llegamos a tener conocimiento de algún caso identificado de incumplimiento con leyes, reglamentos y demás normatividad aplicable, incluyendo fraude, llevaremos este asunto a la atención de los niveles apropiados de la Administración. Si nos enteramos de fraudes ejecutados por la Administración o por empleados que tengan una función significativa en el control interno, reportaremos este asunto directamente al Consejo de Administración y al Comité de Auditoría y a los integrantes apropiados de la Administración asuntos relacionados con el incumplimiento con leyes, reglamentos y demás normatividad aplicable, incluyendo fraude, que lleguen a nuestra atención, a menos que éstos sean claramente inconsecuentes. Sin embargo, no comunicaremos asuntos de incumplimiento, incluyendo fraude, en la medida en que tengamos prohibido hacerlo conforme a alguna ley o regulación. Adicionalmente, informaremos al Consejo de Administración y al Comité de Auditoría y a los integrantes apropiados de la Administración sobre los ajustes significativos observados durante nuestra auditoría.
13. Comunicaremos por escrito a la Administración de la Compañía y al Comité de Auditoría todas las deficiencias significativas en el control interno identificadas durante la auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía.
14. También podremos comunicar las oportunidades de mejora en los controles de las operaciones de la Compañía, que consideremos requieren de su atención.

Circunstancias que afectan la forma y contenido de nuestro Informe del auditor

15. De los asuntos que le comunicamos al Consejo de Administración y al Comité de Auditoría de la Compañía, estamos obligados a determinar aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en nuestra auditoría (es decir, los “Asuntos Clave de Auditoría” o “Key Audit Matters”). Describimos estos asuntos en nuestro Informe, opinión y comunicación previa, salvo que alguna ley o regulación nos prohíba revelar públicamente dicho asunto o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que el asunto no debe comunicarse en nuestro Informe, porque las consecuencias adversas de hacerlo podrían superar los beneficios del interés público de dicha comunicación.
16. La forma y contenido final de nuestro Informe reflejará los resultados finales de nuestra auditoría, así como, los hallazgos y conclusiones finales. Le comunicaremos a la Administración, al Consejo de Administración y al Comité de Auditoría todas las circunstancias que afecten la forma y contenido final de nuestro Informe.
17. Como parte de nuestro trabajo también:
 - a) Proporcionaremos la información y documentación que nos sea requerida por la Compañía que le permita comprobar ante la CNBV el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la CUAE, asimismo, proporcionaremos al Comité de auditoría la información que nos requiera para que dé cumplimiento a sus obligaciones de acuerdo con la CUAE,
 - b) En el supuesto de que la Compañía, decida sustituir a EY como su auditor externo independiente, EY en su carácter de auditor predecesor, considerando los protocolos establecidos por EY, proporcionará a solicitud de la Compañía acceso a los papeles de trabajo de la auditoría externa del último periodo auditado al auditor sucesor, dentro de los treinta días hábiles siguientes a que EY reciba la solicitud por escrito de la Compañía, y
 - c) En el supuesto de que decidamos dejar de prestar los Servicios de Auditoría a la Compañía, según lo descrito en el apartado 1 de esta Carta convenio, EY informará a la CNBV dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que se dejen de prestar los Servicios, las razones que motivaron nuestra decisión y entregará a la CNBV y a la Compañía en el mismo plazo, un comunicado donde indique los trabajos de auditoría realizados hasta tal momento.
 - d) Proporcionaremos a la Compañía la declaración sobre el cumplimiento con los requisitos aplicables al auditor externo, de acuerdo el artículo 37 de la CUAE incluyendo nuestro consentimiento expreso para proporcionar a la CNBV la información que esta nos requiera, a fin de verificar dicho cumplimiento, en el plazo descrito en el apartado 1f), de esta carta.

- e) En su caso, reportaremos a la Compañía y al Comité de auditoría, tan pronto tengamos conocimiento de hechos y amenazas a la independencia que surjan en el desarrollo de la auditoría y las salvaguardas aplicadas.
18. La CNBV en términos de lo que prevean las leyes del sistema financiero, podrá requerir nuestra comparecencia una vez que haya recibido la notificación por parte de la Compañía sobre la contratación de EY y previo a que inicien los trabajos de auditoría para compartir información relevante del alcance de la auditoría, durante la auditoría y antes de que se emita el Informe del auditor. Así como, para que amplíemos los informes o suministremos los elementos de juicio que sirvieron de base para la formulación de la opinión o informe elaborado conforme a la CUAE.

Responsabilidades y representaciones de la Administración

19. Nuestra auditoría será realizada sobre la base de que la Administración y, cuando sea adecuado, las personas responsables del gobierno corporativo de la Compañía reconozcan y entiendan que son las responsables de:
- o La preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados e individuales de conformidad con las NIIF.
- Al preparar los estados financieros consolidados e individuales, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, de revelar, en su caso, los asuntos relativos a negocio en marcha y de usar una base contable de negocio en marcha, salvo que la Administración considere la liquidación de la Compañía o la conclusión de sus operaciones, o bien, que no exista alternativa distinta que permita la continuidad de la Compañía como negocio en marcha.
- o Establecer y mantener un control interno efectivo sobre el proceso de preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados e individuales y que no contengan desviaciones materiales, ya sea por fraude o error, en términos de las NIAs.
 - o Informarnos oportunamente sobre los valores de la Compañía listados en bolsas de valores fuera de México y la presentación de los informes del auditor sobre la Compañía respecto de los estados financieros consolidados e individuales ante reguladores fuera de México.
 - o Registrar adecuadamente las transacciones en los registros contables, de salvaguardar los activos y de la presentación razonable, en general, de los estados financieros consolidados e individuales de conformidad con las NIIF.

- o Proporcionarnos: 1) acceso, en forma oportuna, a toda aquella información que la Administración considere que es relevante para la preparación de los estados financieros consolidados e individuales y las revelaciones correspondientes tal como registros, documentación y otros asuntos; 2) información adicional que podamos solicitarle a la Administración para los fines de la auditoría; y 3) acceso ilimitado a personas dentro de la Compañía de quienes determinemos que es necesario obtener evidencia de auditoría así como a sus afiliadas, su personal y sus auditores para fines de la auditoría del grupo.

El incumplimiento por parte de la Administración de proporcionarnos la información mencionada anteriormente o permitirnos tener acceso a las personas dentro de la Compañía y sus afiliadas puede dar lugar a demoras en la entrega de nuestro Informe, modificaciones a nuestros procedimientos e incluso que demos por terminado nuestro compromiso sin responsabilidad alguna a cargo de EY.

- o Identificar las leyes y regulaciones aplicables a sus actividades y de que la Compañía cumpla con las mismas.
20. La Administración también es responsable de ajustar los estados financieros consolidados e individuales para corregir desviaciones materiales que identifiquemos y de confirmarnos en su carta de representaciones de la Administración, que considera que los efectos de los errores no corregidos, identificados y acumulados por nosotros durante los Servicios de Auditoría y que pertenecen a los períodos presentados son, a consideración de la Administración, inmateriales, tanto individualmente como en su conjunto, para los estados financieros consolidados e individuales en su conjunto.
21. La Administración es responsable, con la supervisión de los encargados del gobierno corporativo, de determinar que los negocios de la Compañía se llevan a cabo de acuerdo con las leyes y regulaciones aplicables. También es responsabilidad de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo, identificar y abordar cualquier incumplimiento con las leyes o regulaciones aplicables. La Administración es responsable de comunicarnos oportunamente, en la medida en la que la Administración o los encargados del gobierno corporativo tengan conocimiento de todos los casos identificados o posibles de incumplimiento con leyes, reglamentos y demás normatividad aplicable (a) que involucren irregularidades financieras, (b) que tengan un efecto directo sobre la determinación de los montos y revelaciones materiales en los estados financieros consolidados e individuales de las Compañías y/o (c) que no tienen un efecto directo sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados e individuales, pero que cuyo cumplimiento pudiera ser fundamental para las operaciones de la Compañía, su capacidad para continuar su negocio o para evitar sanciones materiales.

La Administración deberá comunicar los hechos anteriores, sin importar la fuente o la forma en la que se hayan descubierto o les hayan sido comunicados los casos, identificados o posibles de incumplimiento (que incluyen, sin limitación, las afirmaciones, acusaciones y casos identificados, de informantes o “whistle-blowers”, empleados, exempleados, analistas, reguladores u otros) debiendo a su vez proporcionarnos acceso completo a estas afirmaciones, acusaciones y señalamientos, a cualesquiera investigaciones internas y toda comunicación pública o reglamentaria que se pretenda emitir en relación con las mismas. Dichas afirmaciones, acusaciones y señalamientos sobre irregularidades financieras incluyen y sin que sea limitativo, la manipulación de resultados financieros por parte de la Administración o de empleados, malversación de activos por parte de la Administración o empleados, evitar intencionalmente el establecimiento, funcionamiento u operación de controles internos, influencia inapropiada de partes relacionadas sobre transacciones con partes relacionadas, engaño intencional a Mancera u otros señalamientos, afirmaciones y acusaciones identificadas o posibles, incumplimiento con leyes o regulaciones, incluyendo fraude que pudieran resultar en una aseveración equívoca de los estados financieros consolidados e individuales, o afectar en otra forma los reportes de información financiera de la Compañía. Si la Compañía nos limita de cualquier manera la información disponible bajo este párrafo (con base en los argumentos de la Compañía sobre secreto profesional, información privilegiada, obligaciones de confidencialidad, u otra forma), la Compañía deberá informarnos inmediatamente sobre el hecho de que cierta información está siéndonos negada. Cualquier retención de información puede ser considerada como una limitación al alcance de la auditoría y podría impedirnos emitir una opinión sobre los estados financieros consolidados e individuales de las Compañías; alterar la forma de nuestro Informe o la opinión que podemos emitir sobre tales estados financieros; o afectar en cualquier otra forma nuestra continuidad como los auditores independientes de la Compañía sin responsabilidad alguna para EY. Nosotros comunicaremos inmediatamente por escrito a la Administración y al Comité de Auditoría cualquier limitación a nuestra revisión.

22. La Administración es responsable de: permitirnos el acceso a todos los registros financieros, documentación del control interno y cualquier otra documentación necesaria para completar de manera oportuna los Servicios de Auditoría; y, de proporcionarnos cualquier otra información o documentación adicional que pudiéramos solicitarle para fines de la auditoría. Asimismo, es responsabilidad de la Administración permitirnos el acceso ilimitado para indagar con los funcionarios y empleados de la Compañía, y con otras Compañías (afiliadas o subsidiarias, etc.) y/o individuos, Compañías y cualquier tercero de quiénes nosotros como auditores determinemos sea necesario obtener evidencia de auditoría.

El incumplimiento por parte de la Administración a estos requerimientos o accesos pueden causar: demoras en la entrega de nuestros Informes, modificación de nuestros procedimientos; o, incluso que se den por terminados los Servicios de Auditoría, sin responsabilidad alguna por parte de Mancera.

23. Tal y como lo exigen las Normas Internacionales de Auditoría, indagaremos con la Administración sobre las representaciones contenidas en los estados financieros consolidados e individuales. Dichas NIAs también requieren que, al término del compromiso, obtengamos una carta de representaciones de ciertos miembros de la Administración referente a estos asuntos y declarar que la Administración de la Compañía:

- o Cumplió con sus responsabilidades tal como se establece en el presente Contrato (en la sección denominada “Responsabilidades y Representaciones de la Administración” y cualquier otra responsabilidad con respecto a la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados e individuales de conformidad con las NIIF y que todas las transacciones han sido reconocidas y se reflejan en los estados financieros individuales y consolidados
- o Nos proporcionó toda la información relevante y el acceso según lo dispuesto en esta Carta Convenio y/o sus anexos), incluyendo que todas las transacciones materiales han sido registradas en los registros contables y que se reflejan en los estados financieros individuales y consolidados. Las respuestas a dichas indagaciones, las representaciones escritas y los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, constituyen evidencia sobre la cual nos apoyaremos para emitir nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados e individuales.
- o La Compañía deberá recabar de las personas y funcionarios responsables de rubricar sus Estados Financieros dictaminados, una declaración en la que manifieste lo requerido en el artículo 32 de la CUAE.

La Administración tratará con EY, todo asunto, que a su juicio, pudiera afectar nuestra independencia.

Ustedes reconocen y manifiestan que, la designación de EY como auditor externo de la Compañía, los Servicios incluidos en esta Carta convenio y sus anexos, según corresponda, así como los honorarios han sido debidamente aprobados por su Consejo de Administración, previa opinión del Comité de Auditoría, de conformidad con las disposiciones de la CUAE, y que documentaron, previo a la designación anual de la Contratación de EY, que los servicios, así como EY, se apegan a lo establecido en la CUAE.

24. La Administración hará las indagaciones adecuadas a los ejecutivos, directores y accionistas mayoritarios de la Compañía, en su caso, para determinar si existen relaciones de negocios entre tales ejecutivos, consejeros y accionistas mayoritarios (o entre cualquier Compañía en la cual dicho ejecutivo, consejero o accionista mayoritario funge como tal) y Mancera o cualquier otro integrante de la organización global de Ernst & Young (la Firma EY), o alguna entidad de la Compañía para la cual una Firma Integrante de EY es un cliente en el curso normal de sus negocios; y, nos las comunicará en caso de existir. Las relaciones entre EY y el Cliente por la prestación de servicios profesionales no se consideran relaciones de negocio.
25. La Compañía deberá proporcionar a EY información acerca de las entidades sobre las cuales la Compañía tiene un control directo o indirecto o ejerce una influencia significativa y sobre aquellas que tienen un control directo o indirecto o ejercen influencia significativa sobre la Compañía, o que son Compañías bajo control común, las cuales califican como "Entidades Relacionadas" bajo las disposiciones del Código de Ética Profesional emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos y a las cuales les aplican las disposiciones contenidas en la Circular de Carácter General Aplicable a las Emisoras emitidas por CNBV. La Compañía entiende que EY utilizará esta información para evaluar su independencia con la Compañía, considerando las disposiciones aplicables en su caso.
26. La Compañía es responsable de elaborar un plan de acción que contenga las medidas preventivas y correctivas para atender a las observaciones proporcionadas por EY, en el comunicado de observaciones que se menciona en la Sección 1 de esta Carta convenio, indicando el plazo de cumplimiento, hacerlo del conocimiento de su Comité de Auditoría y de EY, y enviarlo a la CNBV, dentro de los noventa días naturales siguientes a que haya recibido dicho Comunicado de observaciones por parte de EY.
27. La Compañía es responsable de remitir a la CNBV a través del STIV-2, en el caso de Compañías públicas, copia de esta Carta convenio, dentro de los treinta días hábiles posteriores a la fecha de su celebración.
28. La Compañía es responsable de presentar en la bolsa de valores en la que se encuentren listados sus valores, a través del SEDI y a la CNBV a través del STIV-2, el tercer día hábil inmediato siguiente a la fecha de celebración de la asamblea general ordinaria de accionistas que resuelva acerca de los resultados del ejercicio social, que deberá efectuarse dentro de los 4 meses posteriores al cierre del ejercicio social:
- a) el informe del auditor,
 - b) la declaración recabada de las personas y los funcionarios de la Compañía responsables de rubricar sus estados financieros básicos dictaminados, mencionada en el punto 31, de esta Carta convenio
 - c) los estados financieros básicos dictaminados y sus notas relativas, y
 - d) la comunicación previa al informe del auditor emitida por EY (esta comunicación no deberá enviarse al SEDI ni revelarse al público inversionista)

29. La Compañía es responsable de proporcionar a la CNBV a través del STIV-2 y entregar a la bolsa de valores en la que se listen sus valores a través del SEDI, dentro de los cinco meses posteriores al cierre del ejercicio, la declaratoria que se obtenga de EY sobre el cumplimiento con la CUAE (independencia y calidad).
30. A la fecha en que se presente el prospecto, suplemento o folleto informativo y, en su caso, la información anual, EY deberá proporcionar a la Compañía, y la Compañía a su vez proporcionar a la bolsa de valores en la que se listen sus valores correspondientes, para su difusión al público inversionista, un documento en donde manifieste su consentimiento para que la Compañía incluya en los citados documentos el informe del auditor emitido por EY.
31. Las obligaciones contenidas en los puntos 33 al 38 de esta Carta convenio le corresponden únicamente a la Compañía conforme a la CUAE, por lo que su incumplimiento no será responsabilidad de EY. De igual forma, la Compañía reconoce que EY no verificará su cumplimiento por lo que lo libera de cualquier responsabilidad al respecto.

Programación del trabajo

32. A continuación, se indican las fechas tentativas programadas para el inicio y conclusión de nuestro trabajo, para la entrega del Informe y para otros eventos importantes del trabajo, conforme a nuestros acuerdos previos.

Agosto, Septiembre - Noviembre 2023	Planeación y revisión intermedia
Enero / Febrero 2024	Cierre
Marzo y Abril 2024	Entrega de nuestros informes, consolidado e individuales
Mayo 2024	Dictamen fiscal

Honorarios y facturación

33. Estimamos que nuestros honorarios por los Servicios de auditoría serán aproximadamente de \$5,991,725 más gastos y más el impuesto al valor agregado correspondiente (mismos que se detallan en el Anexo I de esta carta convenio). Sin embargo, los honorarios efectivamente incurridos podrían exceder lo aquí establecido derivado de cambios en el negocio (por ejemplo, la naturaleza del negocio o cambios en los negocios de las entidades) o por estar fuera del alcance de nuestro trabajo en términos de lo acordado en este contrato o Carta convenio. Nuestros honorarios también consideran el uso de herramientas tecnológicas específicas para auditorías que nos permiten realizar nuestros Servicios de Auditoría. Nuestras facturas las presentaremos conforme lo siguiente y su pago se hará al recibir las mismas.

Planeación	40%	Agosto 2023
Cierre	40%	Enero 2024
Entrega de informes	20%	Marzo 2024

34. La Compañía deberá reembolsarnos todos los gastos directos incurridos en relación con la prestación de los Servicios de Auditoría. Los gastos directos incluyen erogaciones razonables y habituales, por conceptos como viajes, comidas, alojamiento y otros gastos específicamente relacionados con los Servicios de Auditoría.
35. Nuestros honorarios y las fechas compromiso acordadas se basan, entre otros aspectos, en nuestra revisión preliminar de los registros de la Compañía y en las representaciones que el personal de la Compañía nos ha hecho en la documentación de la Compañía sobre el control interno sobre el reporte de información financiera y en los resultados de nuestros procedimientos de auditoría. Nuestras estimaciones de tiempos y honorarios también dependen de que recibamos un adecuado nivel de ayuda del personal de la Compañía durante la auditoría y se nos proporcione en tiempo toda la información requerida en carta por separado. En caso de que con motivo de la prestación de los Servicios de Auditoría, nuestras expectativas sobre el desarrollo de la auditoría difieran de los supuestos antes mencionados, o si la documentación del control interno, los resultados de nuestros procedimientos, el estado de los registros, el grado de cooperación u otros asuntos fuera de nuestro control razonable requieran trabajo adicional de nuestra parte más allá del trabajo sobre el cual se basan nuestras estimaciones de tiempos y honorarios, podremos ajustar nuestros honorarios y las fechas programadas para completar nuestro trabajo.

Adicionalmente, los honorarios por proyectos especiales relacionados con la auditoría, tales como investigaciones o consultas sobre asuntos especiales de negocios o financieros, serán facturados por separado de los honorarios por los Servicios indicados en la presente Carta Convenio y estarán sujetos a otras Cartas Convenio por separado de ésta. De igual forma la asesoría fiscal sobre asuntos particulares, así como, en su caso, la revisión del tratamiento fiscal que la Compañía aplique para determinadas transacciones y, que requieran de inversión de tiempo de nuestra parte que por su naturaleza no ha sido presupuestado, será facturado, mediante su autorización previa.

36. En el supuesto de que durante la vigencia del Contrato y aún con posterioridad a su terminación, se requiera que nuestros socios y nuestro personal profesional rindan testimonio, actúen como testigo o atiendan cualquier requerimiento de autoridad competente, ya sea administrativa, judicial o de cualquier otra naturaleza, se nos deberá reembolsar el tiempo y los gastos en que nuestros socios y nuestro personal incurran para dichos fines, quedando a salvo nuestro derecho de exigir a la Compañía el pago de dichos honorarios y gastos, mismo que subsistirá a la terminación del Contrato.
37. Los papeles de trabajo preparados en relación con nuestros Servicios de Auditoría son propiedad de EY. Dichos papeles, contienen información confidencial y serán retenidos por nosotros de acuerdo con nuestras políticas y procedimientos. Sin embargo, las autoridades competentes nos pueden solicitar la presentación de dichos papeles de trabajo para su revisión; si esto sucediera, el acceso a nuestros papeles de trabajo se proporcionará bajo nuestra supervisión. Asimismo, en el caso de que se nos requiera proporcionar copia de algunos papeles de trabajo, los mismos serían sellados con la leyenda "Para uso confidencial y restringido, proporcionado por la Firma de auditores". Bajo ninguna circunstancia proporcionaremos copia de nuestros papeles de trabajo a persona alguna, excepto a las autoridades fiscales, autoridades administrativas que sean competentes y a las que se designe por mandato judicial. El tiempo de nuestro personal profesional y los gastos incurridos para responder a tales solicitudes nos serán reembolsados por la Compañía.
38. La Compañía nos proporcionará el borrador final de su Informe anual antes de su publicación y en la medida de lo posible, previo a la fecha de nuestro Informe, con la finalidad de desarrollar los procedimientos requeridos para nuestra auditoría. La Administración es la responsable de preparar la Otra información contenida en el Informe anual y asegurarse de que los documentos estén libres de desviaciones materiales. Leeremos el Informe anual y, de esta manera, consideraremos si la Otra información contenida en los documentos es materialmente inconsistente con los estados financieros anuales consolidados e individuales o con el conocimiento que obtuvimos durante la auditoría, o de alguna otra forma, parecen contener desviaciones materiales. Nosotros somos responsables de leer y considerar el Informe anual, independientemente de si los documentos están disponibles antes o después, de la fecha de nuestro Informe. Incluiremos una sección de Otra información en nuestro Informe, tal como se describe en la sección anterior *Circunstancias que afectan la forma y contenido de nuestro Informe del auditor*.

Otra información en el Informe anual de la Compañía

39. Si identificáramos que al parecer existe una inconsistencia material (o si nos percatamos que la Otra información pudiera contener desviaciones materiales, se lo notificaremos a la Administración y lo informaremos a las personas responsables del gobierno corporativo de la Compañía, según sea el caso. Cuando determinemos que existe una desviación material en la Otra información que no fue corregida, tomaremos las acciones apropiadas de acuerdo con las circunstancias, incluyendo reportar la desviación material en nuestro Informe del auditor cuando dicha desviación se identifique antes de la fecha de nuestro Informe.
40. Mediante su firma, usted confirma que la Compañía, a través de las personas debidamente facultadas, le ha otorgado autorización para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y que usted cuenta con la autorización expresa de las personas encargadas del gobierno corporativo de la Compañía para ejecutar el presente Contrato en nombre de la Compañía y obligarla en los términos del mismo. Asimismo, usted confirma que la Administración reconoce, entiende y está de acuerdo con sus responsabilidades según se describen en la sección "Responsabilidades y Representaciones de la Administración".

EY agradece la oportunidad brindada para apoyar a la Compañía. Si esta Carta Convenio refleja con precisión los términos bajo los cuales la Compañía ha acordado contratar a EY, le solicitamos atentamente que nos firme esta Carta Convenio en representación de la Compañía y posteriormente nos la devuelva a C.P.C. Héctor Iván Figueroa Luna.

Atentamente,
Mancera, S.C.
Integrante de Ernst & Young Global Limited



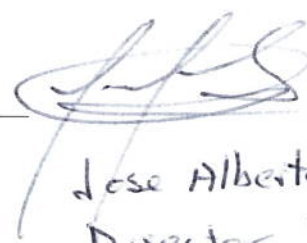
C.P.C. Héctor Iván Figueroa Luna
Socio de Auditoría

Convenido y aceptado por:
Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.



Enrique Martínez
Director de Finanzas

Fecha:



José Alberto Santana
Director Admón

Anexo I. Relación de honorarios por compañía.

No.	Razón Social	Actividad	Emite EF	Auditoria EF	SIPRED	Total
1	Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B, de C.V.	Consolidado	Si	\$ 314,095	\$ -	\$ 314,095
2	Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.	Holding	Si	52,454	215,860	268,314
3	Grupo Hotelero SF de México, S, de R.L. de C.V.	Hotel	Si	259,271	-	259,271
4	Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	Hotel	Si	297,376	-	297,376
5	Promotora Los Angeles Cabos, S.A. de C.V.	Hotel	Si	269,777	-	269,777
6	ICD CITRA, S.A. de C.V.	Inmobiliaria	Si	63,281	-	63,281
7	Arrendadora los Angeles Vallarta, S.A. de C.V.	Hotel	Si	263,669	-	263,669
8	SIBRA Vallarta, S.A. de C.V.	Inmobiliaria	Si	70,155	-	70,155
9	Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	Hotel	Si	287,195	-	287,195
10	Moteles y Restoranes María Bárbara, S.A. de C.V.	Hotel	Si	115,670	-	115,670
11	Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V.	Hotel	Si	127,816	-	127,816
12	Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R.L. de C.V.	Hotel	No	105,341	-	105,341
13	Inmobiliaria Hotelera Cancun Urban, S. de R.L. de C.V.	Hotel	Si	210,945	-	210,945
14	SF Partners II, S, de R.L. de C.V.	Hotel	Si	147,352	-	147,352
15	Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V.	Hotel	Si	151,907	-	151,907
16	CER diecinueve 91, S, de R.L. de C.V.	A y B Hotel	Si	73,001	-	73,001
17	Inmobiliaria Hotelera del Bajío, S.A. de C.V.	Hotel	Si	134,890	-	134,890
18	Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V.	Hotel	Si	104,168	-	104,168
19	Inmobiliaria en Hotelería Querétaro, S.A. de C.V. (empresa del hotel de Hyatt 724)	Operadora	Si	250,000	-	250,000
20	Hotelera SF, S, de R.L. de C.V.	Operadora	Si	240,054	-	240,054
21	MHKL Hotel Venture México, S.A. de C.V.	Hotel	Si	100,000	-	100,000
22	HPC Santa Fe SA de CV (empresa del hotel Mahekal)	Operadora	Si	200,000	-	200,000
23	Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R.L. de C.V. (San Miguel de Allende)	Hotel	No	60,000	-	60,000
24	Inmobiliaria en Hotelería Leon S:A. de C.V.	Inmobiliaria	No	40,000	-	40,000
25	Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S, de R.L. de C.V.	Inmobiliaria	No	38,953	-	38,953
26	Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S, de R.L. de C.V.	Inmobiliaria	No	40,747	-	40,747
27	Servicios Administrativos Tlalnepantla Santa Fe, S, de R.L. de C.V.	Nomina	No	87,423	-	87,423
Total GHSF				\$ 4,105,540	\$ 215,860	\$ 4,321,400
25	Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	Hotel	Si	\$ 535,787	\$ -	\$ 535,787
26	Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	Hotel	Si	446,224	-	446,224
27	Hotelera CARACOL, S.A. de C.V.	Hotel	Si	389,958	-	389,958
28	Administración y Operación SF, S. de R.L. de C.V.	Banquetes	No	73,953	-	73,953
29	Servicios Corporativos Krystal Cancún, S.A. de C.V.	Nomina	No	111,183	-	111,183
30	Servicios Krystal Vallarta, S.A. de C.V.	Nomina	No	113,220	-	113,220
Total CHARTWELL				\$ 1,670,325	\$ -	\$ 1,670,325
Total				\$ 5,775,865	\$ 215,860	\$ 5,991,725

Anexo II - Términos y Condiciones Generales

Nuestra Relación con Ustedes

1. Somos integrantes de la red global de firmas de EY ("las Firmas de EY"), cada una de las cuales es una entidad legal independiente.
2. Podremos prestar parcialmente los Servicios mediante la subcontratación de otras Firmas de EY, quienes podrán tratar directamente con ustedes. No obstante lo anterior, nosotros asumimos la totalidad de la responsabilidad ante ustedes por los Informes, por la prestación de los Servicios, así como por las obligaciones establecidas en términos del presente Contrato.

Sus Responsabilidades

3. Serán responsables de que su personal y cualquier otro contratista independiente cumplan con las obligaciones que ustedes contraen conforme a los términos del presente Contrato.

Nuestros Informes

4. No podrán basarse en el borrador de Informe alguno.

Limitaciones

5. Ni ustedes (ni ninguna otra persona a quien se le preste los Servicios) podrán obtener ya sea por virtud del Contrato, conforme a la legislación aplicable o por cualquier otro medio, el pago de indemnización alguna por daños indirectos, en relación con demandas o reclamaciones que surjan con motivo del presente Contrato o bien, que se relacionen con los Servicios, ya sea que se haya contemplado o no la posibilidad de tales daños y perjuicios.
6. En la medida en que la legislación aplicable lo permita, nuestra responsabilidad total ante ustedes (y ante cualquier otra persona a la cual le proporcionemos los Servicios), ya sea por virtud del Contrato, conforme a la legislación aplicable o de cualquier otra forma, deberá limitarse al monto de los honorarios efectivamente pagados por los Servicios que de manera directa ocasionaron tales daños y perjuicios, siempre que las demandas o reclamaciones surjan con motivo de lo previsto en el presente Contrato o bien,

que se relacionen con la prestación de los Servicios.

7. Las limitaciones a nuestra responsabilidad en términos de lo dispuesto en la Sección 6 no será aplicable en el supuesto de que los daños o perjuicios hayan sido ocasionados por nuestra culpa o falta intencional o bien, en la medida en que la legislación aplicable o las normas que rigen el ejercicio de nuestra práctica profesional lo prohíban.
8. No podrán presentar demanda o promover acción o procedimiento legal alguno en relación con los Servicios o bien, conforme a los términos del presente Contrato, en contra de cualquier otra Firma de EY distinta de nosotros, así como en contra de nuestros o sus subcontratistas, miembros, accionistas, directores, funcionarios, socios, representantes o empleados ("las Personas de EY"). Las limitaciones a nuestra responsabilidad en términos de lo dispuesto en las Secciones 5 y 6, y esta Sección benefician a las demás Firmas de EY y a todas las Personas de EY, quienes tendrán el derecho de exigir su cumplimiento.

Indemnizaciones

9. En la medida en que la legislación aplicable y las normas que rigen el ejercicio de nuestra práctica profesional lo permitan, ustedes deberán indemnizarnos e indemnizar a las demás Firmas de EY y a las Personas de EY contra toda demanda, acción o procedimiento legal que sea promovido por terceros (incluyendo sus filiales), así como por los daños y perjuicios, gastos y costos (incluyendo los honorarios razonables por asesoría legal interna y externa) que surjan de o que estén relacionados con los Servicios o con este Contrato. En su propio nombre y en representación de sus afiliadas, ustedes manifiestan que nos eximen, así como liberan a las demás Firmas de EY y a las Personas de EY de toda reclamación, demanda, acción o procedimiento legal (colectivamente, "Reclamaciones") pendientes o conminatorias, con respecto a los Servicios o el presente Contrato en la medida en que dichas Reclamaciones sean el resultado o surjan por la omisión, falta, o cualquier acto doloso cometido por parte de ustedes, sus empleados o agentes que actúen en su representación.

Confidencialidad

10. Nosotros observaremos las normas de confidencialidad que rigen nuestra práctica profesional y trataremos la información que se relaciona con ustedes, ya sea que haya sido revelada por ustedes o en su representación ("Información del Cliente"), de acuerdo con el Código Internacional de Ética de la Contaduría Pública (Edición 2018), subsección 114 y cualquier sección relevante, de su correlativo emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos.
11. Cualquiera de nosotros podrá utilizar medios electrónicos para comunicar o transmitir información y dicho uso no constituirá por sí mismo una violación a las obligaciones de confidencialidad.
12. Sujeto a la legislación aplicable, nosotros podremos proporcionar la Información del Cliente a otras Firmas de EY (las cuales se mencionan en www.ey.com) y Personas de EY, así como a proveedores de servicios externos de EY ("Proveedores de Servicios"), quienes podrán obtener, usar, remitir, almacenar o de cualquier manera realizar el tratamiento (en su conjunto "Tratamiento" o "Tratar") de dicha información en las jurisdicciones en las cuales operen, para fines relacionados con:
 - 1) la prestación de los Servicios;
 - 2) cumplir con cualquier obligación en materia regulatoria y legal a las que estamos sujetos;
 - 3) verificación de conflictos;
 - 4) para propósitos de administración del riesgo y revisiones de calidad, y para
 - 5) nuestra contabilidad financiera interna, tecnología de información y otros servicios soporte a la administración (colectivamente "Propósitos de procesamiento")Nosotros somos los únicos responsables de preservar la confidencialidad de la información del Cliente independientemente de quién procesa dicha información en nuestro nombre.
13. Los papeles de trabajo preparados en relación con nuestros Servicios, son propiedad de EY. Dichos papeles contienen información confidencial y serán retenidos por nosotros de acuerdo con nuestras políticas, procedimientos y normas profesionales. Ustedes están de acuerdo que en caso de que alguna autoridad reguladora, judicial o administrativa nos solicite u ordene que presentemos información o

documentos que se encuentran en nuestros expedientes con respecto a su negocio, incluyendo nuestros papeles de trabajo u otros productos de trabajo, les podremos proporcionar dichos materiales. En caso de que las autoridades competentes nos soliciten que presentemos dichos papeles de trabajo para su revisión, el acceso a nuestros papeles de trabajo será bajo nuestra supervisión. Asimismo, en el caso de que se nos requiera proporcionar copia de algunos papeles de trabajo, los mismos serán sellados con la leyenda "Para uso confidencial y restringido, proporcionado por la Firma de auditores". Bajo ninguna circunstancia proporcionaremos copia de nuestros papeles de trabajo a persona alguna, excepto a las autoridades fiscales y a las que se designe por mandato judicial. La Compañía nos reembolsará el tiempo en que haya incurrido nuestro personal profesional y los gastos que se hubieren generado para responder a tales solicitudes, inclusive si las mismas ocurren con posterioridad a la vigencia de este Contrato. Salvo que la legislación lo prohíba, les informaremos acerca de dicha solicitud u orden.

Protección de Datos

14. Podremos realizar el Tratamiento de la Información del Cliente relacionada a personas físicas identificadas o identificables ("Datos Personales"). Asimismo, podremos Tratar los Datos Personales de acuerdo a lo dispuesto en la Sección 12, para facilitar la prestación de los Servicios, para cumplir con los requisitos regulatorios, revisar conflictos o para fines de calidad, administración de riesgos o de contabilidad financiera en general. La transferencia de Datos Personales dentro de la red EY está sujeta a las políticas de reglas corporativas de "EY Binding" (listado en www.ey.com/bcr). Llevaremos a cabo el Tratamiento de los Datos Personales de conformidad con los principios bajo la legislación que sea aplicable y las normas que regulan nuestra práctica profesional, incluyendo en forma enunciativa más no limitativa, la Ley Federal de Protección de Datos Personales en posesión de los Particulares y su Reglamento. Igualmente requeriremos que todo proveedor de servicios que realice el Tratamiento de Datos Personales por nuestra cuenta, se apegue a los requerimientos y lineamientos aplicables en esta materia. En el caso de los Servicios en los que actuamos como encargados tratando los Datos Personales en nombre del

Cliente, los términos para el tratamiento de dichos Datos Personales se incluirán en la Carta compromiso.

15. Ustedes garantizan que cuentan con autorización para proporcionarnos los Datos Personales en relación con la prestación de los Servicios y que cualesquier Datos Personales que nos proporcionen han sido tratados de acuerdo con las leyes aplicables. Con el propósito de prestar los Servicios, podremos tener acceso a Datos Personales inclusive de carácter sensible, financiero y/o patrimonial, o de cualquier otra información que para su divulgación requiera de algún consentimiento o autorización en términos de la legislación aplicable ("Datos Personales de Uso Restringido"). En el supuesto de que se requiera que tengamos acceso a dicha información, estableceremos las medidas apropiadas (de acuerdo a los lineamientos profesionales que nos aplican), para proteger los Datos Personales de Uso Restringido. Ustedes no deberán proporcionarnos copia de Datos Personales de Uso Restringido, salvo que nosotros lo solicitemos, previo el acuerdo mutuo de las medidas a implementar para su protección y uso autorizado.

Reclutamiento y Contratación del Personal de EY

16. Nuestra independencia como auditores se podría ver afectada si ustedes ofrecen empleo o contratan a ciertos integrantes del personal de EY (según se define a continuación). Lo anterior podría retrasar la prestación de los Servicios o causar que nosotros declinemos continuar con la prestación de nuestros Servicios al proyecto. Durante la vigencia de este Contrato y por los 12 meses siguientes a su terminación, ustedes por ninguna razón, sin previa autorización por escrito, ofrecerán empleo, ni postularán para algún puesto o posición en su Consejo de Administración, ni para una función de supervisión relacionada con la presentación de información financiera, ni contratarán, ni asignarán a su Consejo de Administración o para una función de supervisión relacionada con la presentación de información financiera, a ningún socio, director o personal profesional actual o anterior de EY o de cualquier otra Entidad de EY ("Personal de EY") quien está o haya estado directa o indirectamente involucrado en la prestación de los Servicios en el ejercicio fiscal actual o inmediato anterior. Una persona en una función de supervisión relacionada con la presentación de información financiera ejerce o está en una

posición para ejercer influencia sobre los estados financieros y sobre cualquier persona que prepare los estados financieros. Ustedes no podrán ofrecer empleo, contratar o nombrar como parte de su Consejo de Administración a Personal de EY alguno que ejerza influencia sobre nuestras operaciones o políticas financieras o que tenga cualquier préstamo u otro compromiso financiero con nosotros.

Honorarios y Gastos en General

17. Ustedes deberán cubrir nuestros honorarios profesionales y gastos específicos en relación con la prestación de los Servicios, según se detalla en la Carta Convenio a la que se han anexado estos Términos y Condiciones Generales. Asimismo, deberán reembolsarnos cualquier gasto razonable en el que hayamos incurrido durante la prestación de los Servicios. Nuestros honorarios no incluyen impuestos o cargos similares, así como derechos de aduanas o aranceles que se impongan con respecto a la prestación de los Servicios, todos los cuales deberán ser cubiertos por ustedes (con excepción de los impuestos que se apliquen de manera general a nuestros ingresos).
18. En el supuesto de que por virtud de la legislación aplicable, por procedimientos legales o resoluciones de la autoridad, se nos requiera para presentar información, atender algún requerimiento administrativo, judicial o de cualquier otra naturaleza, o que nuestro personal se presente a rendir testimonio o actuar como testigos con respecto a los Servicios o al presente Contrato, se nos deberá reembolsar el tiempo y los gastos profesionales (incluyendo honorarios razonables por asesoría legal interna y externa) en los que incurramos para dar respuesta a tal requerimiento, salvo que nos constituyamos en parte del procedimiento o investigación de que se trate.

Caso Fortuito o Fuerza mayor

19. Ni ustedes ni nosotros seremos responsables por ninguna violación al presente Contrato (con excepción de las obligaciones de pago) como resultado de circunstancias fuera del control razonable tanto de ustedes como de nosotros.

Vigencia y Terminación

20. El presente Contrato es aplicable a la totalidad de los Servicios prestados (según se define en el párrafo 1 de la Carta Convenio) en cualquier momento a partir de 14 de agosto de 2023 en que el presente Contrato entra en vigor.
21. El presente Contrato se dará por terminado a la conclusión de los Servicios en términos de lo acordado en la Carta Convenio que se adjunta y forma parte integrante del presente. Nosotros podremos dar por terminado el presente Contrato, o algún Servicio en particular, en forma inmediata proporcionándoles aviso por escrito, si determinamos de manera razonable que de acuerdo con la legislación aplicable o las normas que rigen el ejercicio de nuestra práctica profesional, ya no estemos en posibilidad de proporcionar los Servicios.
22. Ustedes deberán pagar los honorarios por los Servicios que se estén prestando, por los Servicios ya realizados y los gastos en los que hayamos incurrido, inclusive aquéllos que en términos de la Sección 13 del presente, se incurran con posterioridad a la fecha en que la terminación del presente Contrato surta efectos. Los pagos serán exigibles a la recepción de nuestra factura por los importes de honorarios y gastos que correspondan.

Legislación Aplicable y Resolución de Controversias

23. Para la validez, interpretación, exigibilidad, terminación, falta o incumplimiento y para el cumplimiento del presente Contrato o de los Servicios, las Partes deberán regirse por las leyes de la Ciudad de México, aplicables a contratos celebrados y que deben hacerse cumplir íntegramente por residentes en dicha localidad.
24. Toda controversia en relación con el presente Contrato o los Servicios deberá someterse a la jurisdicción exclusiva de los tribunales en la Ciudad de México. Las Partes mediante este acto expresamente renuncian a cualquier otra jurisdicción que les pudiera corresponder en virtud de sus domicilios presentes o futuros o de cualquier otra forma.

Misceláneos

25. El presente Contrato (incluyendo todos sus respectivos anexos) constituye el acuerdo íntegro entre las Partes en cuanto a la prestación de los Servicios y demás asuntos relacionados, siendo que prevalece(n) con respecto a todos los acuerdos, entendimientos y declaraciones anteriores sobre los Servicios, incluyendo cualquier acuerdo de confidencialidad previamente celebrado.
26. Ambas Partes podemos celebrar este Contrato (incluyendo todos sus respectivos anexos) así como sus respectivas modificaciones, a través de medios electrónicos, en el entendido de que adicionalmente, cada una de las Partes deberá estampar su firma autógrafa en al menos un ejemplar del mismo documento según corresponda. Cualquier modificación al presente Contrato [y cualquiera de sus anexos] deberá ser acordada por escrito por ambas Partes.
27. Ustedes reconocen y manifiestan que la persona que firma el presente Contrato [y cualquiera de sus anexos conforme al presente contrato] en su nombre y representación, está expresamente autorizada para celebrarlo y por lo tanto, está facultada para obligarlos a ustedes y a cualquiera de sus filiales o a otras personas a quienes se les presten los Servicios conforme a los términos de este Contrato. Asimismo, ustedes reconocen y manifiestan que, en caso de ser aplicable, este Contrato incluyendo sus anexos, según corresponda, han sido debidamente aprobados por su Consejo de Administración, Comité de Auditoría u órgano equivalente.
28. Ninguna de las Partes podrá ceder, transferir o disponer en forma alguna de los derechos, obligaciones o acciones que correspondan conforme a los términos del presente Contrato.
29. En el supuesto de que alguna disposición del presente Contrato sea total o parcialmente ilegal, inválida o bien, que no se pueda cumplir, las demás disposiciones se mantendrán vigentes y surtirán todos sus efectos legales.
30. Salvo que expresamente se acuerde lo contrario, en caso de existir alguna contradicción entre las disposiciones del presente Contrato, prevalecerán las

disposiciones conforme al siguiente orden de prioridad: (a) la Carta Convenio a la que se han anexoado estos Términos y Condiciones Generales, (b) los presentes Términos y Condiciones Generales para Compromisos de Auditoría, y (c) los demás anexos al presente Contrato.

31. Podremos utilizar su nombre o denominación sin restricción alguna para identificarlos como nuestros clientes, pero únicamente podremos hacer referencia a ustedes en relación con los Servicios cuando la prestación de los mismos sea o haya sido del conocimiento público.

Revelación Servicios Adicionales Auditores

Artículo 19 CUAE

Los suscritos, en nombre y representación de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. ("HOTEL"), en relación con el Artículo 19 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"), respetuosamente comparecemos a efecto de informar a esa H. Comisión los datos requeridos conforme al Artículo 19 de las Disposiciones.

Para efectos de lo anterior se informa que, en adición a los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos anuales al 31 de diciembre de 2023 prestados al Emisor, Mancera, S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited, también prestó al Emisor los siguientes servicios:

- 1 Servicios de revisión de Precios de Transferencia.
- 2 Análisis de transacción por venta de hotel.
- 3 Revisión del Dictamen Fiscal.

El monto de los servicios arriba relacionados importó la cantidad de 2,500,000 pesos.

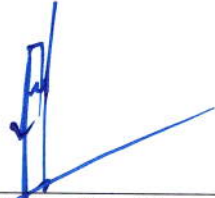
Consideramos que los servicios prestados no afectan la independencia de Mancera, S.C. como auditores externos de los estados financieros básicos en los términos de los requerimientos de independencia establecidos en las Disposiciones.

Por lo anteriormente expuesto, a ésta H. Comisión, atentamente solicitamos se sirva:

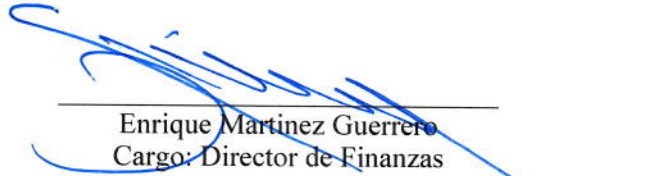
PRIMERO. Tener por presentado al Emisor en los términos de este escrito.

SEGUNDO. Tener por cumplidos los requisitos del Artículo 19 de las Disposiciones.

Ciudad de México, a 3 de mayo de 2024



Francisco Medina Elizalde
Cargo: Director General



Enrique Martínez Guerrero
Cargo: Director de Finanzas



José Alberto Santana Cobian
Cargo: Director de Administración

COMUNICADO PREVIO AL INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

Al Comité de Auditoría de
Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

En mi carácter de Auditor Externo Independiente de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (en adelante “la Compañía” o “la Emisora”) y apoderado legal de Mancera, S.C. (en lo sucesivo EY México) y con el objeto de dar cumplimiento a lo previsto en el 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 (en adelante Disposiciones, Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emito este Comunicado Previo a la emisión del Informe de Auditoría Externa realizado de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría Externa (en lo sucesivo NIAs) sobre los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, los cuales han sido preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en lo sucesivo IFRS).

El contenido de este informe se presenta en el orden y referencia establecidos en la CUAE y está basado en los papeles de trabajo de la auditoría (electrónicos, digitales y/o físicos) que documentan los procedimientos realizados conforme a las NIAs para obtener la evidencia de auditoría suficiente y adecuada, que sustentará el Informe de los Auditores Independientes que se emitirá en fecha posterior.

- I. *El equipo multidisciplinario que participa en la auditoría de los estados financieros por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, se integra como sigue:*

Equipo de auditoría:

Nivel	Nombre
Socio a cargo	Héctor Iván Figueroa Luna
Gerentes	José Manuel Hernández Abad Juan José Ordaz Vázquez

Nivel	Nombre
Seniors	Maria Serrano González Miriam Reyes Gomez Arianna Soto Sánchez Pedro Vázquez Hernández Karina Tellez Arriaga Daniel García Castro
Staffs	Guadalupe Mancera Flores Jorge Méndez Morales Alba Galicia Muñoz

Especialistas internos de EY México que participan en la auditoría:

Nivel	Nombre	Especialidad
Socio a cargo	Rodrigo Castellanos Díaz	Impuestos
Director Ejecutivo	Teresa Guerrero Sevilla	Valuación de negocios
Director Ejecutivo	Edgar Meda Espinosa	Riesgos
Gerente Senior	Juan Alberto Valdivia Crespo	Impuestos
Gerente Senior	Sergio Sánchez Rodríguez	Valuación de negocios
Gerente	Francisco Camacho Martínez	Riesgos
Gerente	José Alejandro Alfaro Portillo	Valuación de negocios

No utilizamos especialistas externos a EY México para realizar actividades para la auditoría de estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2023:

- II. *En el Anexo I de este comunicado, se describen las políticas y procedimientos de EY México, para hacer frente a las amenazas de independencia, así como para garantizar la calidad de las auditorías, las cuales fueron ampliamente presentadas a los miembros del Comité de Auditoría.*
- III. *Los importes de materialidad (aplicable a los estados financieros en su conjunto) y error tolerable (aplicable a cuentas o saldos individuales), establecidos para la auditoría de estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2023, así como las consideraciones cualitativas realizadas para su determinación, se indican a continuación:*

Consideraciones:	Materialidad	Error tolerable
Monto:	\$ 118,370,919	\$ 88,778,190
Base para la determinación y porcentaje aplicado:	Utilizando un 1% de los Activos al 31 de diciembre de 2023	75% de la materialidad
Consideraciones cualitativas para su determinación:	Para la determinación de la base y porcentaje a utilizar se consideraron los siguientes factores: ► i) Los usuarios de la información financiera fijan su atención en los Activos de la Compañía	► Para la determinación del porcentaje a utilizar se consideraron los siguientes factores: ► La Compañía es una entidad pública ► Durante la evaluación del riesgo este fue moderado

	► ii) La utilidad antes de impuestos, y las utilidades normalizadas han fluctuado en los últimos años entre utilidades y pérdidas	

- IV. *El Anexo II de este comunicado, se incluyen la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos de auditoria diseñados y desarrollados de acuerdo con las NIAs para la auditoría de estados financieros consolidados de la Compañía, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023.*
- V. *Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, la Compañía no llevó a cabo fusiones, escisiones o alguna otra transformación en su estructura. Así mismo, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, la Compañía no llevó a cabo operaciones adicionales ajenas al curso normal del negocio o realizadas bajo circunstancias inusuales.*

VI. En relación con los Estados Financieros Básicos consolidados, a continuación, se encuentra la lista de las entidades consolidadas por la Compañía:

Subsidiarias de GHSF	Tenencia accionaria	Actividad principal
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria MB Santa Fe, S.A. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Grupo Hotelero SF de México, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
SF Partners II, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Moteles y Restaurantes María Barbara, S.A. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Hotelera SF, S. de R.L. de C.V.	100%	Operación hotelera
Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Norte, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF Occidente, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Pacífico, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF de Quintana Roo, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Tlalnepantla Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería

Subsidiarias de GHSF	Tenencia accionaria	Actividad principal
Corporación de Servicios Los Angeles Vallarta, S. A de C.V.	100%	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V.	50%	Administración en hotelería
Inmobiliaria K Suites 1991, S.A.P.I. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Servicios Administrativos K Suites 1991, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Sibra Vallarta, S.A. de C.V.	50%	Administración de inmuebles
ICD Sitra, S.A. de C.V.	50%	Administración de inmuebles
Promotora los Ángeles Cabos, S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
Servicios Ángeles SJC, S.A. de C.V.	50%	Servicios administrativos
Arrendadora Ángeles Vallarta, S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
CER diecinueve 91, S de R.L. de C.V.	100%	Servicios de consumo
Servicios en Administración Hotelera M.P.S.F.S. de R.L. de C.V.	50%	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería Querétaro S.F., S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
Grupo inmobiliario 1991, S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V.	50%	Administración en Hotelería
MHKL Hotel Venture Mexico S.A. de C.V.	50%	Administración de inmuebles
HPC Santa Fe, S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería

No existen subsidiarias que no hayan sido consolidadas al 31 de diciembre de 2023.

- VII. *Durante el desarrollo de la auditoría obtuve en tiempo y forma la documentación e información que consideré necesaria para soportar de manera suficiente y competente mi conclusión de auditoría y mi evaluación sobre si los estados financieros no contienen errores materiales.*
- VIII. *Durante el desarrollo de la auditoría no se presentaron dificultades significativas que requieran calificar mi Informe de Auditoría Externa de conformidad con las NIAs.*
- IX. *Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según mi juicio profesional, han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual al 31 de diciembre de 2023. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de mi opinión sobre estos, y no expreso una opinión por separado sobre dichos asuntos. Por el asunto clave de auditoría, describo cómo se abordó el mismo en el contexto de la auditoría. Este asunto también se incluirá en el Informe de los Auditores Externos sobre la auditoría de estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2023, que emitiré en fecha próxima.*

La auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a la evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados.

Asunto clave de auditoría

El asunto clave de la auditoría es aquel que, según nuestro juicio profesional, ha sido el más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Este asunto ha sido tratado en el contexto de nuestra auditoría sobre los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dicho asunto. Por el asunto clave de auditoría describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*” de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar el asunto clave de la auditoría descrito más adelante, proporciona las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Evaluación de deterioro del crédito mercantil y de los activos de larga duración

Descripción y porqué se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de auditoría la evaluación de deterioro del crédito mercantil y de los activos de larga duración al 31 de diciembre de 2023, debido a que la Administración de la Compañía utiliza modelos de valuación que requieren el uso de supuestos complejos que involucran alto grado de subjetividad y complejidad en la aplicación de juicios significativos, para la identificación de los supuestos clave sobre la proyección de flujos de efectivo futuros, la tasa de crecimiento a largo plazo y la tasa de descuento utilizada para calcular el valor de recuperación de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGEs), que requieren el involucramiento de especialistas independientes de la Administración de la Compañía y de los especialistas internos de valuación del auditor.

Como resultado del análisis de deterioro realizado por la Administración en 2023, la Compañía no identificó deterioro en su crédito mercantil ni en los demás activos de larga duración.

En la Nota 3 h) de los estados financieros consolidados adjuntos, se revelan las políticas para la operación y contabilización del deterioro del crédito mercantil y de los activos de larga duración, así como el análisis del mismo.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Evaluamos la competencia, objetividad y capacidad técnica de los especialistas de la Administración de la Compañía para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil y de los activos de larga duración al 31 de diciembre de 2023, incluyendo el alcance de su revisión, resultados y conclusiones. También evaluamos los supuestos claves utilizados por la Administración como lo son: volúmenes de ingresos, costos de operación, inflación, flujos de efectivo futuros, tasas de crecimiento a largo plazo, tasas de descuento, así como los métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria hotelera.

Evaluamos la proyección de flujos de efectivo futuros preparada por la Administración, y verificamos la información de dicha proyección para cada UGE identificada, analizando su consistencia con la información histórica y los planes de negocio a largo plazo aprobados por el Consejo de Administración.

Involucramos a nuestros especialistas internos, para asistirnos en el análisis de deterioro mediante el cual validamos la metodología utilizada, analizamos los supuestos clave de acuerdo con su complejidad y grado de subjetividad de los mismos, comparándolos con otra evidencia disponible.

También evaluamos lo adecuado de las revelaciones relacionadas con la determinación del deterioro del crédito mercantil y de los activos de larga duración, que se realizaron en los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2023.

- X. *Las observaciones del año anterior respecto los controles de accesos y cambios de tecnologías de la información siguen presentes durante el año 2023, sin embargo, no se identificaron observaciones materiales que pudieran afectar los estados financieros de la Compañía.*
- XI. *A la fecha y derivado de la auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, identifiqué las siguientes observaciones que a mi juicio representan una deficiencia significativa (conforme se definen en las NIAs) en el control interno de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.*
 - a) *Para efectos de nuestra de auditoría, por los controles de accesos y cambios de Tecnología de información que utiliza la Compañía para el procesamiento y reconocimiento de su información financiera, la estrategia es no confiar en controles, esto debido a las excepciones identificadas.*

XII. 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, se llevaron a cabo de acuerdo con las fechas en que estas mismas fueron convocadas.

Asimismo, informamos que, durante la auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, no participamos en reuniones adicionales para tratar asuntos específicos de la auditoría con la Dirección General o el Consejo de Administración de la Compañía.

De conformidad con lo descrito en el primer párrafo de este Comunicado Previo al Informe de Auditoría Externa, éste se emite para uso exclusivo del Comité de Auditoría de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y para su posterior presentación ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que no deberá ser distribuido o utilizado por terceros para ningún otro propósito.

Suscribe



C.P.C. Héctor Iván Figueroa Luna
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

Ciudad de México
12 de abril de 2024

I.- Descripción de las políticas y procedimientos implementados para prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia, así como para garantizar la calidad de la auditoría externa

Las políticas y procedimientos de EY México, para prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia, así como para garantizar la calidad de la auditoría externa las cuales fueron presentadas en sesión del Comité de Auditoría, se indican a continuación:

1. Sistema de Control de Calidad interno de auditoría de EY México

- EY Global ha diseñado e implementado políticas y prácticas integrales de control de calidad del trabajo de auditoría. Estas políticas y prácticas cumplen con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Control de Calidad 1 emitida por el International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB).
- Mancera, S.C., complementa y adapta localmente, en su caso, dichas políticas con el fin de ajustarse a la legislación o requerimientos locales.
- La evaluación del sistema de control de calidad interno se efectúa mediante la ejecución del programa global de revisión de la calidad de las auditorías (EY Audit Quality Review – AQR, por sus siglas en inglés).
- Tanto los resultados del programa AQR como los de inspecciones externas, en su caso, se comunican y evalúan en el Comité Directivo de Mancera, S.C. con el objetivo de proporcionar la base para una mejora continua de la calidad del trabajo de auditoría.
- Anualmente en el mes de junio, Mancera, S.C. presenta ante la Comisión Administradora de Calidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos la *“Manifestación sobre el cumplimiento con la norma de control de calidad, denominada control de calidad aplicable a las firmas de contadores públicos que desempeñan auditorías y revisiones de información financiera, trabajos por atestiguar y otros servicios relacionados”*. (Adjuntamos la correspondiente al ejercicio de 2023).
- El líder de Aseguramiento, el Director de Práctica Profesional y el Líder Calidad, son responsables de implementar programas de mejora y protección de la calidad. Quienes supervisan los resultados tanto del programa de AQR, como los derivados de revisiones externas (p. ej. PCAOB), así como todas aquellas acciones que resulten claves para abordar las áreas de mejora.
- Los resultados de las últimas revisiones internas y externas, ofrecen razones a EY para concluir que nuestros sistemas de control de calidad internos se han diseñado adecuadamente y funcionan con eficacia.

2. Sistema de Control de Calidad interno de auditoría de EY México - Componentes



2.1 Estilo Directivo ("Tone at the top")

- El mensaje transmitido por la alta dirección de EY a los profesionales, a través del estilo directivo de conductas y acciones; es que la calidad y la responsabilidad profesional comienzan en ellos mismos. Nuestros valores compartidos, que inspiran a nuestros profesionales y les guían en su actuación, unidos a nuestro compromiso con la calidad, están integrados en quiénes somos y en todo lo que hacemos.
- Nuestro enfoque favorable a la ética e integridad empresarial está implícito en la cultura de consultas, en los programas de formación y en las comunicaciones internas. La alta dirección, a través tanto de su propia conducta como de sus comunicaciones, refuerza periódicamente la importancia de realizar un trabajo de calidad y cumplir las normas profesionales y nuestras propias políticas.

La reputación de EY, y la de cada uno de nuestros profesionales es considerada un asunto primordial en cada uno de los servicios que prestamos a nuestros clientes.

2.2 Remuneración de los socios, gestión del desempeño y asignación de responsabilidades

Remuneración de los socios

- La calidad es la piedra angular de nuestra estrategia de negocio y el componente clave de nuestros sistemas de gestión del desempeño. La evaluación y remuneración de los socios y demás profesionales se basan en diversos criterios, como los indicadores de calidad específica y gestión del riesgo, que valoran tanto las actuaciones como los resultados.
- Los socios son evaluados anualmente en base a los resultados obtenidos en la prestación de servicios de calidad, por la prestación de servicios excepcionales a los clientes, y sus aptitudes para dirigir equipos, junto con nuestros parámetros financieros y de negocio.

Nuestro sistema de evaluación vincula la calificación de un socio al cierre de cada ejercicio a la obtenida en su evaluación de calidad.

Gestión del desempeño

- El proceso de gestión del desempeño en el trabajo exige que los profesionales establezcan metas, definan expectativas y reciban feedback sobre su trabajo y su rendimiento.
- Las evaluaciones correspondientes a los encargos específicos en los que participan los profesionales se complementan con autoevaluaciones y revisiones que se efectúan con carácter trimestral y anual.
- Los profesionales y sus consejeros basan la revisión en el conjunto de expectativas definidas a nivel global y que articulan el conocimiento, las aptitudes y las competencias que deben alcanzarse en cada categoría profesional.

Asignación de responsabilidades

- Las políticas de EY establecen tanto los requisitos para que los ejecutivos participen directa y oportunamente en las auditorías, como los distintos niveles de revisión requeridos del trabajo realizado.
- Nuestras políticas también describen las funciones y responsabilidades de cada miembro del equipo de auditoría por lo que respecta a la gestión, la dirección y la supervisión de la auditoría, así como los requisitos aplicados para documentar su trabajo y conclusiones.
- Entre otros supuestos, en el caso de las empresas cotizadas, reguladas y de aquellas designadas como de supervisión especial (“close monitoring” o riesgo alto) en el proceso de aceptación y continuidad de clientes, el socio revisor de calidad revisa determinados papeles de trabajo relevantes, los estados financieros y el informe de auditoría, así como las áreas más significativas de contabilidad y auditoría.

2.3 Independencia (incluyendo relaciones de negocio)

- La Política Global de Independencia de EY recoge los requisitos de independencia exigibles a las firmas miembros, a los profesionales y al resto del personal. Se trata de una política sólida basada en el código de ética del IESBA que incluye requisitos aún más rigurosos cuando así lo requiere el organismo regulador competente.
- Analizamos y evaluamos la independencia desde diversas perspectivas relevantes, como, por ejemplo, relaciones financieras de la Firma y de los profesionales, relaciones de empleo, relaciones de negocio, prestación de servicios distintos a la auditoría, rotación de los socios, acuerdos de honorarios, aprobación previa por parte de los Comités de Auditoría, si es aplicable, y remuneración de socios.
- EY ha implementado de forma global aplicaciones, herramientas y procesos para posibilitar el adecuado cumplimiento de las políticas de independencia por parte de nuestros profesionales.

Herramienta de evaluación de relaciones de negocio (BRET)

- La herramienta denominada Business Relationship Evaluation Tool (BRET) contribuye a que nuestras relaciones de negocio cumplan con las normas profesionales de independencia aplicables. En determinadas circunstancias, nuestros profesionales tienen la obligación de evaluar y obtener la aprobación previa respecto de potenciales relaciones de negocio con clientes de auditoría.

2.4 Red de calidad (Líder de implementación de calidad – QIL, por sus siglas en inglés)

Aceptación y continuidad de clientes – Administración de Riesgos (Risk Management)

- La política de la Firma de aceptación y continuidad establece principios para determinar si se debe aceptar un nuevo cliente o un nuevo encargo, o si se debe continuar la relación con un cliente ya existente.
- Los objetivos de la política son los siguientes:
 - o Establecer un riguroso proceso de evaluación de riesgos y toma de decisiones para aceptar nuevos clientes o encargos o permitir su continuidad.
 - o Cumplir con los requisitos de independencia aplicables.
 - o Identificar y tratar adecuadamente los conflictos de interés.
 - o Identificar y renunciar a clientes que supongan un riesgo excesivo.
 - o Requerir consulta con profesionales designados para identificar nuevos procedimientos de gestión del riesgo aplicables a factores específicos de alto riesgo.
 - o Cumplir con los requerimientos legales, regulatorios y profesionales.

- La Herramienta Global de Procesos para la Aceptación de Clientes y Compromisos de EY (PACE, en sus siglas en inglés) es un sistema basado en nuestra intranet para coordinar eficazmente las actividades de aceptación y continuidad de clientes y encargos de las líneas de servicio y de todas las firmas miembros de EY, de acuerdo con las políticas globales.
- Esta herramienta guía al usuario paso a paso a través de los requisitos de aceptación y continuidad, al tiempo que permite el enlace con los recursos y la información necesaria para evaluar los riesgos asociados a las oportunidades de negocio.
- El proceso de aceptación de clientes consiste en analizar las características del riesgo de un cliente potencial.
- En el proceso anual de continuidad de clientes se analizan los servicios prestados y la capacidad de seguir ofreciendo servicios de calidad a fin de confirmar que los clientes, en su proceso de elaboración de la información financiera, comparten nuestro compromiso de calidad y transparencia.

2.5 Metodología y Capacitación para aseguramiento

Metodología

- EY GAM (Metodología Global de Auditoría, por sus siglas en inglés) proporciona un marco global para la prestación de servicios de auditoría de alta calidad mediante la aplicación de razonamientos, juicios y procedimientos de auditoría uniformes para todos los trabajos de auditoría. La base de nuestra metodología son las Normas Internacionales de Auditoría (ISAs, en sus siglas en inglés).
- El equipo de auditoría cuenta con una versión de EY GAM estructurada en varias fases interdependientes y dirigidas especialmente a evaluar el negocio del cliente y los riesgos asociados a los estados financieros, así como el modo en que dichos riesgos impactan en el diseño y ejecución de los correspondientes procedimientos de auditoría.
- En el marco de nuestra metodología de auditoría se incluyen procedimientos obligatorios de evaluación de nuestra independencia respecto a las entidades auditadas.

Capacitación para aseguramiento

- El contenido básico de formación para auditores ofrece un contenido uniforme a nivel global para ayudar a los profesionales a desarrollar sus capacidades técnicas y sus aptitudes de liderazgo personal, con independencia del país en el que trabajen. Los cursos básicos de auditoría se complementan con otros programas de formación que se elaboran en respuesta a los cambios que experimentan las normas contables, las normas profesionales y de independencia y los problemas puntuales que surgen en la práctica.
- Para las auditorías de estados financieros elaborados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los miembros de los equipos de auditoría tienen el compromiso de obtener la correspondiente acreditación del aprendizaje de dichas Normas.

- Es requerido para nuestros profesionales certificados ante el Instituto Mexicano de Contadores Públicos cumplir con una capacitación mínima impartida o recibida anual de 65 horas (puntos) en materias relativas a contabilidad y auditoría (incluye 5 horas de ética y responsabilidades profesionales).
- De forma adicional a la formación en aulas, el desarrollo profesional se efectúa a través de la supervisión y la experiencia que nuestros profesionales adquieren durante la ejecución del trabajo. Este proceso permite la aplicación práctica del conocimiento adquirido y se instrumenta mediante la participación de los profesionales más experimentados en la formación de los profesionales bajo su supervisión, con el fin de garantizar el aprendizaje continuo.

Soporte de inspección

- Inspecciones anuales de AQR
- Planes de remediación para los hallazgos identificados en las inspecciones anuales de AQR

2.6 Grupo de Práctica Profesional

Consultas técnicas

- En el caso de asuntos complejos y sensibles, existe un proceso formal que requiere la realización de consultas a otros profesionales de la Firma que cuenten con más experiencia o conocimientos especializados, principalmente pertenecientes al Grupo de Práctica Profesional o al equipo de Independencia.
- Nuestras políticas también establecen la obligación de documentar las consultas, así como de obtener la concurrencia por escrito de la persona o personas consultadas, con el fin de evidenciar el correcto entendimiento del asunto y su resolución.

Las consultas forman parte del proceso de toma de decisiones y no constituyen únicamente un proceso de asesoramiento

Revisor de Calidad del Compromiso (EQR's, por sus siglas en inglés)

- La Firma tiene establecido un procedimiento de revisión de control de calidad que comprende, entre otros, los compromisos de auditoría designados como de monitoreo estrecho ("close monitoring") o de riesgo alto en el proceso de aceptación y continuidad, así como los correspondientes a las empresas consideradas como Entidades de Interés Público.
- Esta revisión se efectúa con anterioridad a la emisión del informe.
- Los revisores de calidad son profesionales que poseen una amplia experiencia y conocimientos en la materia, que actúan con independencia respecto al equipo de trabajo y con capacidad para proporcionar una evaluación objetiva sobre asuntos significativos de contabilidad, auditoría y emisión del informe.

- La revisión de calidad es una actividad que abarca el ciclo completo del trabajo: planificación, evaluación del riesgo, estrategia y ejecución.

Se requiere que el revisor de calidad sea un socio en todas las auditorías de empresas que cotizan y de aquellas designadas como de monitoreo estrecho o de riesgo alto en el proceso de aceptación y continuidad de clientes.

Rotación del Socio de Auditoría

- EY considera que la rotación de los socios de auditoría constituye una de las medidas fundamentales para salvaguardar la independencia de los auditores. La Firma cumple con los requerimientos de rotación del socio firmante establecidos por el International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), y con los requerimientos de otros organismos reguladores locales, como la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y, en su caso, los requerimientos establecidos por la *U.S. Securities and Exchange Commission (SEC)*.
- *En el caso de entidades de interés público en que la rotación de socios de auditoría no venga impuesta por la normativa local de independencia o ésta sea menos restrictiva que los requisitos del IESBA, la Política Global de Independencia de EY exige que se revise la rotación de los socios.*
- EY dispone de herramientas que permiten supervisar el cumplimiento de los requisitos de rotación de socios de manera efectiva.

Proceso de resguardo

- La política de retención de documentos de EY es aplicable a todos los trabajos y a todo el personal de la Firma y considera los requisitos legales aplicables en México para la custodia de los papeles de trabajo de auditoría. Aun cuando los requerimientos fiscales y de otros organismos reguladores en México requieren que se conserve la documentación por 5 años, la política de EY requiere que los papeles sean conservados por un periodo de 7 años. La política establece requerimientos específicos de conservación de todos los papeles de auditoría siempre que tengamos conocimiento de la existencia de demandas, litigios, inspecciones, citaciones u otros procesos administrativos en los que podamos vernos involucrados nosotros o nuestros clientes en relación con nuestro trabajo.
- La política de resguardo de papeles de trabajo de EY, requiere que la fecha de finalización de la documentación y conclusión de resguardo de la misma, sea a el mismo día de liberación del informe (60 días requeridos por la CUAE).

Comunicaciones con el Comité de Auditoría

- EY concede especial importancia a las funciones que desempeñan tanto los comités de auditoría como otros órganos de gobierno corporativo respecto al control y supervisión de la independencia del auditor.
- La existencia de comités de auditoría independientes y activos juega un papel fundamental en la protección de los accionistas frente a los problemas de independencia y potenciales conflictos de interés.

- El compromiso de EY a este respecto consiste en mantener una comunicación continua y fluida con los comités de auditoría y los órganos de gobierno de nuestros clientes. Nuestros programas de revisión de la calidad nos permiten supervisar y examinar el cumplimiento de las normas relativas a comunicaciones con comités de auditoría, así como la autorización previa de servicios, cuando proceda.

2.7 Desarrollo Profesional

- El programa marco de desarrollo de la carrera profesional de EY, nos permite brindar a nuestros profesionales la oportunidad de acceder a las experiencias, la formación y la orientación (“coaching”) adecuadas, que les permitan crecer profesionalmente y alcanzar todo su potencial.
- La asistencia a la capacitación periódica y las horas, se registran en el Sistema de Aprendizaje y Desarrollo de EY (“EYLeADS”).
- Los eventos ejecutivos de aseguramiento incluyen una evaluación obligatoria después de la sesión.

2.8 Asignación de los equipos de auditoría

- Las políticas de EY requieren una revisión anual, por parte de la Dirección de Auditoría y del Director de Práctica Profesional, de los clientes cotizados asignados a cada socio, con el fin de asegurarse de que los profesionales a cargo de dichos clientes posean las competencias apropiadas, es decir, el conocimiento, aptitudes y habilidades para cumplir con sus responsabilidades en relación con el encargo y, adicionalmente, cumplan con la normativa aplicable de rotación de auditores.
- Los factores a tener en cuenta a la hora de asignar personal a estos equipos son, entre otros, la competencia profesional, el tamaño y complejidad del encargo, el conocimiento especializado y la experiencia sectorial, el momento de realización del trabajo, la continuidad y las oportunidades de formación en el trabajo. En los encargos más complejos se considera la necesidad de complementar o mejorar el equipo de auditoría con conocimientos especializados o adicionales.

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

La auditoría de estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 está documentada en la herramienta de auditoría denominada “EY Canvas”, en el compromiso creado específicamente para documentar la auditoría de la Compañía. La herramienta de auditoría “EY Canvas”, así como la documentación de la auditoría de la Compañía ahí incluida, fue presentada a los integrantes del Comité de Auditoría.

La naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos de auditoría diseñados y realizados para efectos de la auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales fueron desarrollados de conformidad con las NIAs, se documentan en los siguientes incisos (en donde sea aplicable, se incluyen ejemplos de pantallas del compromiso de auditoría en la herramienta “EY Canvas” donde se llevó a cabo la documentación correspondiente):

a) *Procesos significativos de la 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:*

A continuación, se indican los procesos y cuentas que fueron determinados como significativos para efectos de la auditoría correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023:

Procesos significativos	Cuentas significativas
Entradas de efectivo	Efectivo , Cuentas por cobrar
Salidas de efectivo	Cuentas por pagar
Inmuebles y equipo	Activos fijos
Activos intangibles	Crédito mercantil
Intercompañías	Cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas, ingresos
Impuestos / Obligaciones fiscales	Impuestos por pagar, Impuestos a la utilidad (corriente y diferido)
Compras	Inventarios, Cuentas por pagar, gastos, efectivo
Ingresos/ cuentas por cobrar	Ingresos, cuentas por cobrar
Nómina	Gastos de nómina, beneficios a los empleados
Cierre de estados financieros	Emisión de estados financieros
Deuda y préstamos por pagar	Cuentas por pagar por deuda bancaria, costo integral de financiamiento

A continuación, se muestra un ejemplo de la pantalla del compromiso de auditoría de “EY Canvas” en la que se realizó la documentación de procesos significativos:

 FY23 Grupo Hotelero Santa Fe, S.A... Auditoría 2023 - Estados financieros... 		
Flujo de clases significativas de transacciones (SCOTs) ▾ —		
SCOT	ESTRATEGIA DE LA SCOT	TIPO DE TRANSACCIÓN
B01 Cash Receipts	Sustantivo	Rutinario
B02 Cash Disbursements	Sustantivo	Rutinario
B03 Acquire and Dispose of Real Estate and Other Property, Plant and Equipment	Sustantivo	No rutinario, Estimación
B05 Intercompany transactions and eliminations	Sustantivo	Rutinario
B06 Calculate Income Taxes (Provision and Valuation)	Sustantivo	Rutinario
B07 Purchases, Trade Payables and Rebates	Sustantivo	Rutinario
B08 Sales	Sustantivo	Rutinario
B09 Payroll	Sustantivo	Rutinario
B10 Financial Statement Close	Sustantivo	No rutinario
B11 Loans	Sustantivo	Rutinario
B12 Membresías	Sustantivo	Rutinario

A continuación, se presentan como ejemplo la pantalla del compromiso de auditoría de “EY Canvas” en la que se realizó la documentación de cuentas significativas:

Accounts Flow - MEST			Revisión
Cuentas o Revelaciones	Aseveraciones y CRA		Riesgos
AA. Consolidated Financial Statements and Disclosures	C	DYD PYS	F
C. Cash and Short-Term Deposits	C E V		
H. Investments, including Investments in Associates	C E V		
I. Intercompany Balances and Transactions	C EA MV		
K. Property, Plant and Equipment and Related Income Statement Accounts	C EA MV		
L. Intangible Assets, including Goodwill and Related Amortization	C E Y		S
M. Notes Payable	C E V		
N. Trade Payables	C E V		
O. Income Taxes, Deferred Taxes and Related Income Statement Accounts	C EA MV		
PUA - Membresías	C E Y		F
T. Equity	Cuenta de riesgo limitado		
UA. Revenue	C A M		F
VB. Payroll	C EA MV		
VD. Administrative and Other Operating Expenses	C A M		

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 se indican a continuación:

Riesgos significativos identificados	Cuentas significativas asociadas
Omisión de los controles por parte de la Gerencia	Emisión de estados financieros consolidados Ingresos
Valuación del deterioro del crédito mercantil y activos fijos	Crédito mercantil Activos fijos

c) Durante el ejercicio de 2023 realizamos la revisión del control interno sobre los principales procesos significativos de la Compañía y sus subsidiarias.

d) Hemos revisado y evaluado los sistemas de información que respaldan la información financiera y hemos realizado el estudio y evaluación del control interno sin identificar observaciones significativas. Nuestros procedimientos sustantivos fueron diseñados y realizados considerando el alcance de acuerdo con las conclusiones alcanzadas en la evaluación del control interno.

e) La conclusión de la congruencia entre 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, es el siguiente:

Conclusiones sobre la evaluación de la congruencia entre la información en sistemas aplicativos y los registros contables que afectan a todas las cuentas:	Nuestras conclusiones sobre los controles aplicativos en los sistemas INNSIST, Opera y OnQ, fueron los siguientes: Para efectos de nuestra de auditoría, por los controles de accesos y cambios de Tecnología de información que utiliza la Compañía para el procesamiento y reconocimiento de su información financiera, la estrategia es no confiar en controles, esto debido a las excepciones identificadas.

- 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 nuestro juicio se consideraron 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, se describen a continuación:*

Cuentas significativas a las que se aplicaron procedimientos sustantivos:	Efectivo, efectivo restringido, cuentas por cobrar, partes relacionadas, otros activos corrientes, inmuebles, mobiliario y equipo, crédito mercantil, inversiones en empresas asociadas, documentos por cobrar, otros activos no corrientes, deuda, cuentas por pagar y pasivos acumulados, impuestos y contribuciones por pagar, impuestos diferidos, impuestos y contribuciones por pagar, otras cuentas de capital, ingresos por habitación, alimentos y bebidas, costos y gastos de operación, gastos de administración, depreciación y amortización, intereses ganando, intereses pagados, impuesto del ejercicio
Metodología para determinar tamaños de muestras y alcances o porcentajes de revisión:	Nos hemos guiado en la metodología de auditoría de EY conocida como GAM, la cual se encuentra alineada con las Normas Internacionales de Auditoría (IAS)
Resultados de los procedimientos aplicados:	Como resultado de la ejecución de los procedimientos aplicados obtuvimos resultados satisfactorios, lo que nos permitió concluir que las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2023 son razonablemente correctas.

- g) *Los procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de cierre de los Estados Financieros Básicos de la Emisora.*

Resultados de los procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de cierre de estados financieros	- Verificamos y obtuvimos los papeles de trabajo preparados por la Compañía para la elaboración de los estados financieros consolidados, cuyas cifras e integraciones fueron conciliadas contra nuestros papeles de trabajo de auditoría - Verificamos el cumplimiento respecto a la presentación de cifras en los estados financieros y revelaciones aplicables bajo IFRS en los estados financieros consolidados sin identificar asuntos materiales

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, se incluye el Resumen de Diferencias de Auditoría correspondiente a la auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Concepto	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente	Efecto total en el capital contable	Resultado del año
Efecto de diferido por cancelación de provisiones en HSF			5,250			- 5,250
Efecto diferido por corrección de valor fiscal del activo fijo en GI1991				- 32,732		32,732
Efecto neto	-	-	5,250	- -	32,732	27,482
Total de estados financieros	1,699,349	10,078,264	1,371,466	3,584,549	6,228,703	592,895
Efecto inmaterial expresado en %	0%	0%	0%	0%	-1%	5%

*Cifras en miles de pesos

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
con informe de los auditores independientes

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados consolidados de situación financiera

Estados consolidados de resultados integrales

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Estados consolidados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea de Accionistas de
Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias ("la Compañía"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado consolidado de resultados integrales, el estado consolidado de cambios en el capital contable y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía 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") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México por el "*Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos*" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría sobre los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*” de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

1.- Evaluación de deterioro del crédito mercantil y activos de larga duración

Descripción y por qué se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de auditoría la evaluación de deterioro del crédito mercantil y de los activos de larga duración al 31 de diciembre de 2023, debido a que la Administración de la Compañía utiliza modelos de valuación que requieren el uso de supuestos complejos que involucran alto grado de subjetividad y complejidad en la aplicación de juicios significativos, para la identificación de los supuestos clave sobre la proyección de flujos de efectivo futuros, la tasa de crecimiento a largo plazo y la tasa de descuento utilizada para calcular el valor de recuperación de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGEs), que requieren el involucramiento de especialistas independientes de la Administración de la Compañía y de los especialistas internos de valuación del auditor.

Como resultado del análisis de deterioro realizado por la Administración en 2023, la Compañía no identificó deterioro en su crédito mercantil ni en los demás activos de larga duración.

En la Nota 3 h) de los estados financieros consolidados adjuntos, se revelan las políticas para la operación y contabilización del deterioro del crédito mercantil y de los activos de larga duración, así como el análisis del mismo.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Evaluamos la competencia, objetividad y capacidad técnica de los especialistas de la Administración de la Compañía para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil y de los activos de larga duración al 31 de diciembre de 2023, incluyendo el alcance de su revisión, resultados y conclusiones. También evaluamos los supuestos clave utilizados por la Administración como lo son: volúmenes de ingresos, costos de operación, inflación, flujos de efectivo futuros, tasas de crecimiento a largo plazo, tasas de descuento, así como los métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria hotelera.

Evaluamos la proyección de flujos de efectivo futuros preparada por la Administración, y verificamos la información de dicha proyección para cada UGE identificada, analizando su consistencia con la información histórica y los planes de negocio a largo plazo aprobados por el Consejo de Administración.

Involucramos a nuestros especialistas internos, para asistirnos en el análisis de deterioro mediante el cual validamos la metodología utilizada, analizamos los supuestos clave de acuerdo a su complejidad y grado de subjetividad que estos implicaban comparándolos contra evidencia contraria y comparables de mercado.

También evaluamos lo adecuado de las revelaciones relacionadas con la determinación del deterioro del crédito mercantil, que se realizaron en los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2023.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), pero no incluye los estados financieros consolidados, ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de la Compañía y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, 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 Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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 desviación material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte una desviación material cuando existe.

Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado 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 base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Héctor Iván Figueroa Luna

Ciudad de México
8 de marzo de 2024

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera
(Miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Activo		
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 8)	\$ 201,743	\$ 444,223
Cuentas por cobrar, neto (Nota 9)	198,508	188,746
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)	28,512	15,462
Otras cuentas por cobrar	1,740	27,821
Impuestos por recuperar (Nota 11)	458,356	530,169
Inventarios (Nota 12)	32,697	31,825
Pagos anticipados	47,447	31,850
Costo por diferir Club Vacacional (Nota 16)	16,758	16,500
Inventario de departamentos (Nota 8)	713,588	-
Activos mantenidos para la venta	-	818,026
Total del activo circulante	\$ 1,699,349	\$ 2,104,622
Activo no circulante		
Efectivo restringido (Nota 8)	137,702	155,761
Inmuebles, mobiliario y equipo (Nota 13)	8,619,472	9,281,871
Otros activos (Nota 14)	237,602	386,393
Inversiones en asociadas (Nota 3 (i))	313,689	37,225
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 19)	281,980	207,148
Crédito mercantil (Nota 6)	345,617	345,617
Costo por diferir club vacacional (Nota 16)	142,202	125,694
Total del activo no circulante	10,078,264	10,539,709
Total del activo	\$ 11,777,613	\$ 12,644,331
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante		
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo (Nota 15)	\$ 356,188	\$ 405,295
Proveedores	234,175	200,804
Pasivos acumulados (Nota 17)	39,183	40,880
Impuestos por pagar	281,149	263,823
Provisiones	56,372	105,854
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 10)	557	530
Depósitos en garantía a corto plazo	212,449	193,514
Anticipos de clientes	143,983	76,833
Ingresos diferidos club vacacional (Nota 16)	47,410	40,786
Pasivos mantenidos para la venta	-	100,997
Total del pasivo circulante	1,371,466	1,429,316
Pasivo no circulante		
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes (Nota 15)	2,473,829	3,330,627
Beneficios a los empleados (Nota 18)	22,726	16,815
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 19)	850,370	819,307
Ingresos diferidos club vacacional (Nota 16)	196,311	190,694
Otros pasivos	41,313	165
Total del pasivo no circulante	3,584,549	4,357,608
Total del pasivo	4,956,015	5,786,924
Capital contable (Nota 20)		
Atribuible a accionistas de la Compañía:		
Capital social	3,641,699	4,354,707
Recompra de acciones	(32,240)	(44,209)
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000
Reserva legal	190,493	190,493
Utilidades retenidas	1,329,378	807,599
Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía	5,209,330	5,388,590
Participación no controladora	1,612,268	1,468,817
Total del capital contable	6,821,598	6,857,407
Total del pasivo y capital contable	\$ 11,777,613	\$ 12,644,331

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de resultados integrales

(Miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción que está en pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2023	2022
Ingresos de operación:		
Habitaciones	\$ 1,455,751	\$ 1,302,470
Alimentos y bebida	1,215,912	1,017,326
Servicios complementarios de hotelería	287,544	332,523
Otros ingresos (Nota 26)	72,610	26,673
	<u>3,031,817</u>	<u>2,678,992</u>
Costos departamentales y gastos:		
Habitaciones	388,676	344,791
Alimentos y bebidas	653,400	567,881
Otros	69,848	64,124
Total de costos departamentales y gastos	<u>1,111,924</u>	<u>976,796</u>
Utilidad departamental	<u>1,919,893</u>	<u>1,702,196</u>
Gastos operativos:		
Administración	466,124	407,582
Publicidad y ventas	195,961	187,442
Mantenimiento y costos energéticos	354,891	393,880
Total de gastos operativos	<u>1,016,976</u>	<u>988,904</u>
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación	<u>902,917</u>	<u>713,292</u>
Gastos inmobiliarios y depreciación:		
Impuesto predial	18,476	15,275
Seguros	22,728	20,642
Depreciación (Nota 13)	293,316	273,625
Amortización de otros activos (Nota 14)	13,999	7,578
Gastos preoperativos	17,144	8,503
Gastos de expansión	11,897	9,599
Otros gastos (Nota 26)	145,109	23,006
Estimación para pérdida crediticia esperada	-	475
Total gastos inmobiliarios y depreciación	<u>522,669</u>	<u>358,703</u>
Utilidad de operación	<u>380,248</u>	<u>354,589</u>
Resultado de financiamiento:		
Ingresos por intereses	27,469	22,317
Gastos por intereses (Nota 15)	(277,239)	(131,726)
Utilidad en cambios, neta (Nota 27)	279,591	106,803
Otros costos financieros	(9,566)	(9,849)
	<u>20,255</u>	<u>(12,455)</u>
Utilidad por venta de subsidiarias (Nota 6)	310,331	-
Participación en el resultado de asociadas	5,970	3,615
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>716,804</u>	<u>345,749</u>
Impuestos a la utilidad (Nota 19)	123,909	147,445
Utilidad neta del ejercicio	<u>\$ 592,895</u>	<u>\$ 198,304</u>
Utilidad atribuibles a:		
Propietarios de la Compañía	\$ 521,779	\$ 162,385
Participación no controladora	71,116	35,919
	<u>\$ 592,895</u>	<u>\$ 198,304</u>
Utilidad básica por acción (Nota 20 (h))	<u>\$ 0.73</u>	<u>\$ 0.26</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos mexicanos)

(Nota 20)

	Capital social	Recompensa en acciones	Prima en suscripciones de acciones	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total de Capital contable atribuible a accionistas de la Compañía	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,954,707	\$ (41,575)	\$ 80,000	\$ 190,493	\$ 645,214	\$ 4,828,839	\$ 1,133,204	\$ 5,962,043
Aumento de capital	400,000	-	-	-	-	400,000	-	400,000
Recompra de acciones	-	(2,634)	-	-	-	(2,634)	-	(2,634)
Aportaciones a la participación no Controladora, netas	-	-	-	-	-	-	304,694	304,694
Dividendos a participación no Controladora	-	-	-	-	-	-	(5,000)	(5,000)
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	162,385	162,385	35,919	198,304
Saldos al 31 de diciembre de 2022	4,354,707	(44,209)	80,000	190,493	807,599	5,388,590	1,468,817	6,857,407
Reducción de capital	(713,008)	-	-	-	-	(713,008)	-	(713,008)
Recompra de acciones	-	11,969	-	-	-	11,969	-	11,969
Aportaciones a la participación no controladora, netas	-	-	-	-	-	-	72,835	72,835
Dividendos a participación no controladora	-	-	-	-	-	-	(500)	(500)
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	521,779	521,779	71,116	592,895
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 3,641,699	\$ (32,240)	\$ 80,000	\$ 190,493	\$ 1,329,378	\$ 5,209,330	\$ 1,612,268	\$ 6,821,598

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción que está en pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2023	2022
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad y operación	\$ 716,804	\$ 345,749
Partidas en resultados que no requirieron el uso de efectivo:		
Depreciación	293,316	273,625
Amortización de otros activos	13,999	7,578
Baja de activos fijos por siniestros	51,550	-
Intereses a favor	(27,469)	(22,317)
Inversión en asociada	(5,970)	(3,615)
Utilidad en venta de acciones	(310,331)	-
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(363,473)	(183,331)
Intereses a cargo	277,239	131,726
Costo neto del periodo	6,079	1,359
Otros costos financieros	9,567	9,849
	661,311	560,623
Ajustes al capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	(9,762)	(70,412)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(13,023)	(27,424)
Otras cuentas por cobrar e impuestos por recuperar	65,437	211,282)
Inventarios	(872)	(10,942)
Pagos anticipados	(15,597)	7,948
Proveedores	33,371	65,279
Pasivos acumulados e impuestos por pagar	56,610	85,396
Activos mantenidos para la venta	(24,324)	-
Provisiones	(49,482)	33,210
Anticipos de clientes y depósitos en garantía	81,558	177,133
Impuestos a la utilidad pagados	(167,677)	(99,548)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	617,550	509,981
Actividades de inversión		
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(363,371)	(1,640,288)
Depósito en garantía para adquisición de acciones	-	(123,600)
Cobro por venta de acciones de subsidiaria	1,051,684	-
Efectivo reclasificado a activos mantenidos para la venta	-	(25,624)
Inversiones en asociadas	(103,245)	5,012
Intereses cobrados	27,469	22,317
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión	612,537	(1,762,183)
Actividades de financiamiento		
(Disminución) incrementos netos de capital	(713,008)	400,000
Aportaciones (desembolsos) a la participación no controladora	72,834	304,694
Dividendos pagados a la participación no controladora	(500)	(5,000)
Recompra de acciones	11,969	(2,634)
Préstamos obtenidos	-	954,782
Pago del principal del préstamo bancario	(561,752)	(281,790)
Intereses pagados	(300,169)	(173,885)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento	(1,490,626)	1,196,167
Disminución neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(260,539)	(56,035)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	599,984	656,019
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	\$ 339,445	\$ 599,984

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos mexicanos)

1. Información corporativa y eventos relevantes

I. Información corporativa

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (el “Grupo”, “GHSF” o “la Compañía”) se constituyó en la Ciudad de México. La actividad principal del Grupo es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles, tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. El Grupo se constituyó el 24 de noviembre de 2006 e inició operaciones el 1 de enero de 2010.

La Compañía se encuentra domiciliada en Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05348.

El periodo de operaciones de la Compañía y el ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 diciembre.

La emisión de los estados financieros y las notas correspondientes fue autorizada por Francisco Medina Elizalde (Director General), Enrique Gerardo Martínez Guerrero (Director de Finanzas y Representante Legal) y José Alberto Santana Cobián (Director de Administración), así como por el Consejo de Administración, y la Asamblea de Accionistas el día 8 de marzo de 2024. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

II. Eventos relevantes

El 27 de octubre de 2023, el hotel Krystal Beach Acapulco sufrió daños por el huracán “OTIS”, a la fecha de los estados financieros se está en proceso de reparación y recuperación del seguro de daños. El monto de los daños en el rubro de Inmuebles, mobiliario y equipo del hotel en Acapulco ascendieron a \$51,550.

El 20 de octubre de 2023, se llevó a cabo la apertura del hotel Secrets Tulum Resort & Beach Club con la cual la Compañía tiene una participación del 25% sobre el capital social. El hotel cuenta con 326 habitaciones y un Beach Club en Tulum, Quintana Roo y será operado por Hotelera Santa Fe, subsidiaria de Grupo Hotelero Santa Fe.

El 16 de mayo de 2023, se materializó el acuerdo de la venta del hotel Hilton Guadalajara que se había firmado el 15 de diciembre de 2022.

2.

El 27 de abril de 2023, se aprobó la reducción de la parte variable del capital social, sin cancelación de acciones, por la cantidad en pesos, equivalente hasta US\$40,000,000 mediante un reembolso en efectivo a los accionistas de la sociedad, mismo que se materializó el 30 de mayo de 2023 a un importe de \$713,008

III. Información corporativa

La actividad principal de las principales subsidiarias del Grupo que se consolidan se menciona a continuación:

- Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. (Hotelera SF), su actividad principal es la prestación de servicios de administración, operación hotelera y cualquier servicio de hotelería, por lo que la totalidad de sus ingresos se derivan de contratos de administración y operación hotelera; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1 de marzo de 2010.
- Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. (SAH), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1 de marzo de 2010. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Grupo Hotelero SF México, S. de R.L. de C.V. (GHSFMEX), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Acapulco, Guerrero, México, que opera 400 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Beach Acapulco". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 1 de diciembre de 2011, e inició operaciones el 24 de abril de 2014.
- Administración SF del Pacífico, S. de R.L. de C.V.(ASFP), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas, se constituyó el 9 de abril de 2013, e inició operaciones el 25 de abril de 2013. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Administración SF Occidente, S. de R.L. de C.V. (ASFO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 10. de marzo de 2010. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.

- Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S de R. L de C.V.(IHL), su actividad principal es ser propietaria de un hotel con el nombre comercial de “Krystal Grand San Miguel de Allende”, ubicado en San Miguel de Allende, Guanajuato; el cual es arrendado a su subsidiaria Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 18 de septiembre de 2015, e inició operaciones el 1 de marzo de 2015.
- Corporación de Servicios Los Ángeles Vallarta, S.A. de C.V. (CSA), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 24 de noviembre del 2016 e inició operaciones el 1o. de enero del 2018. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (IHJ), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R.L. de C.V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1 de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (IHG), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. Inició operaciones el 1 de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R.L. de C.V. (CIJ), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua, México, que opera 120 habitaciones, bajo el nombre comercial “Krystal Business Ciudad Juárez”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSE a partir del 1 de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (IHM), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1 de marzo de 2010.

4.

- Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V. (CIM), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Monterrey, Nuevo León, México, que opera 150 habitaciones, bajo el nombre comercial “Krystal Urban Monterrey”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1 de marzo de 2010.
- Administración SF del Norte, S. de R.L. de C.V. (ASFN), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010 e inició operaciones el 1 de marzo de 2010. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (IHV), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, México, que opera 451 habitaciones, bajo el nombre comercial “ Krystal Grand Puerto Vallarta (antes Hilton). La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 23 de mayo de 2011, e inició operaciones el 1 de octubre de 2012.
- Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R.L. de C.V. (CISAO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 7 de febrero de 2012 e inició operaciones el 9 de febrero de 2012. El 1 de junio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (IHC), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Cancún Quintana Roo, México, que opera 398 habitaciones bajo el nombre comercial de “Krystal Grand Cancún” (antes Krystal Altitude Cancún). La Administración y operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 16 de mayo del 2013 e inició operaciones el 24 de septiembre de 2013.
- Administración SF de Quintana Roo, S. de R.L. de C.V. (ASFQ), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 20 de junio del 2013 e inició operaciones el 10. de octubre del 2013. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.

- Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V. (IHCU), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que opera 246 habitaciones, bajo el nombre comercial de “Krystal Urban Cancún”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 21 de octubre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R.L. de C.V. (SAUC), su actividad principal es operar un hotel ubicado en San Miguel de Allende, Guanajuato; que opera 22 casas bajo el nombre comercial de “Krystal Grand San Miguel de Allende”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, S. de R. L. de C. V., con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera.
- SF Partners II, S. de R.L. de C.V. (SFP), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que opera 140 habitaciones, bajo el nombre comercial “Krystal Urban Guadalajara”. La Compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 24 de marzo de 2014.
- Moteles y Restaurantes María Bárbara, S.A. de C.V. (MRMB), su actividad principal es ser la propietaria de un hotel ubicado en el Estado de Mexico, en el municipio de Naucalpan, que opera 215 habitaciones bajo el nombre comercial de “Krystal Satélite María Bárbara”, la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 7 de mayo de 2015.
- Servicios Administrativos Tlalnepantla, S.A. de C.V.(SATL) su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 14 de abril de 2015; e inició operaciones el 1 de julio de 2015.
- Inmobiliaria MB Santa Fe, S.A. de C.V. (IMB), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Moteles y Restaurantes María Bárbara, S.A. de C.V.; se constituyó el 4 de marzo de 2015, e inició operaciones en la misma fecha.
- Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V. (IHI), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de México se constituyó el 15 de mayo de 2015 e inició la construcción el 22 de enero de 2016. Se estima su apertura el 19 de abril de 2023.
- ICD Sitra, S.A. de C.V. (ISI), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en San José del Cabo, Baja California Sur, el cual es arrendado a su subsidiaria Promotora Los Ángeles Cabos, S.A. de C.V.; se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.

6.

- Promotora Los Ángeles Cabos, S.A. de C.V. (PAC), su actividad principal es operar un hotel ubicado en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, México que opera 454 habitaciones bajo el nombre comercial “Krystal Grand Los Cabos”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1 de marzo de 2017.
- Servicios Ángeles SJC, S.A. de C.V. (SAS), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1 de marzo de 2017. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Sibra Vallarta, S.A. de C.V. (SAV), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, México; bajo el nombre comercial “Krystal Grand Nuevo Vallarta” el cual es arrendado a su subsidiaria Arrendadora Vallarta, se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.
- Arrendadora los Ángeles Vallarta, S.A. de C.V. (AAV), su actividad principal es operar un hotel con 480 habitaciones ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, México; bajo el nombre comercial “Krystal Grand Nuevo Vallarta” el cual es arrendado a su subsidiaria Arrendadora Vallarta. La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016, e inició operaciones el 1 de mayo de 2017.
- CER diecinueve 91, S. de R.L. de C.V. (CDN), su actividad principal es proveer servicios de alimentos y bebidas para clientes de “Krystal Grand Suites Insurgentes 1991” y público en general; se constituyó el 4 de julio de 2017 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.
- Inmobiliaria K Suites 1991, S.A.P.I. de C.V., (IKS), hasta el mes de septiembre de 2018 su actividad principal era ser propietaria de un complejo de suites ubicado en la Ciudad de México, que opera 150 suites, bajo el concepto de renta de espacios amueblados y bajo el nombre comercial “Krystal Grand Suites Insurgentes 1991”. A partir de esta fecha su actividad fue traspasada a la empresa Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V. la cual adquirió todos los derechos y obligaciones que tenía Inmobiliaria K Suites. La operación de las suites está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación inmobiliaria que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 11 de mayo de 2016 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.

- Servicios Administrativos Suites 1991, S. de R.L. de C.V. (SAS), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 26 de junio de 2017 e inició operaciones el 1o. de octubre de 2017. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V. (IHB) su principal actividad es ser propietario de un hotel el cual opera con 140 habitaciones, ubicado en la Ciudad de León, Guanajuato, bajo el nombre comercial de Hyatt Centric Campestre León. La operación del Hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación inmobiliaria que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación. Se adquirió el 24 de agosto de 2018.
- Servicios en Administración Hotelera M.P.S.F. S. de R.L. de C.V. (SMP), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Inició operaciones al 9 de agosto del 2018. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V. (GIM1991), a partir del 18 de agosto del 2018, la actividad principal es ser propietario del complejo de suites, ubicado en la Ciudad de México, mediante la celebración de un contrato de accionistas, entre los accionistas de (IKS) y los de Grupo Inmobiliario 1991, subsistiendo esta última para la operación de las 150 suites bajo el concepto de renta de espacios amueblados y bajo el nombre comercial “ Krystal Grand Suites Insurgentes 1991”.
- MHK – Inmobiliaria, MHKL Hotel Venture Mexico, S.A. de C.V. (MHKL), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Playa del Carmen Quintana Roo, el cual es arrendado a su subsidiaria HPC Santa FE, S.A. de C.V., la compañía inicio operaciones a partir del 14 de diciembre 2023.
- Inmobiliaria en Hotelería Querétaro S. de R. L. de C. V. (IHQ), su actividad principal es operar un hotel con 201 habitaciones, ubicado en la Ciudad de México bajo el nombre comercial de “Hyatt Regency Mexico City Insurgentes. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. Inició operaciones el 19 de abril de 2023.
- HPC Santa FE, S.A. de CV. (HPC), su actividad principal es operar un hotel con 195 habitaciones con el nombre comercial de “Secrets Tulum Resort & Beach Club”, ubicado en Playa del Carmen Quintana Roo. La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación, la compañía inicio operaciones a partir del 14 de diciembre 2023.

8.

2. Bases de preparación

a) Declaración sobre cumplimiento

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2023.

La designación de las NIIF incluye todas las normas emitidas por el IASB y las interpretaciones relacionadas, emitidas por el comité de interpretaciones de la Información Financiera (IFRIC, por sus siglas en inglés).

El Grupo ha concluido que no existen incertidumbres materiales que puedan generar una duda significativa sobre su capacidad de continuar como un negocio en marcha.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de las Compañías individuales que fueron incorporados en los estados financieros consolidados del grupo, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión.

La nota 3 incluye detalles de las políticas contables del Grupo.

b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, con excepción de ciertos inmuebles, mobiliario y equipo los cuales se registraron a su costo asumido al 28 de febrero de 2010 (fecha de transición a las NIIF) y a la fecha de las adquisiciones de negocios que se mencionan en la nota 6. El costo asumido de tales terrenos, edificios y mobiliario se determinaron mediante avalúos practicados por peritos independientes (valor razonable) a dicha fecha.

c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares o “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de \$16.8935 y \$19.3615, respectivamente. El tipo de cambio del 8 de marzo de 2024 es de \$16.8728.

d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe juicios, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Los juicios, estimaciones y supuestos del Grupo se basan en la información histórica y presupuestada, así como en las condiciones económicas regionales y de la industria en la que opera, algún cambio podría afectar adversamente dichas estimaciones. Aunque el Grupo haya realizado estimaciones razonables sobre la resolución final de las incertidumbres subyacentes, no se puede asegurar que el resultado final de los asuntos será coherente con lo que reflejan los activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

La información sobre juicios críticos efectuados en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados corresponde a la utilizada en la prueba de deterioro de crédito mercantil nota 3(g).

En la nota siguiente a los estados financieros consolidados se incluye información sobre supuestos de incertidumbre de estimaciones que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

- Nota 6 -Pruebas de deterioro del valor del crédito mercantil y activos de larga duración: supuestos clave para la valuación del monto recuperable.

Determinación del ejercicio de control sobre ciertas inversiones en acciones

La Compañía ha evaluado factores críticos de control establecidos en la IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y ha concluido que debe consolidar los estados financieros de algunas entidades en las que no mantiene la mayoría o la totalidad de la participación accionaria, considerando los derechos sustantivos de toma de decisiones sobre las actividades relevantes que se establecen en los estatutos de dichas entidades, en conjunto con los contratos de operación hotelera, mediante los cuales se soporta que GHSF ejerce su poder de dirigir las actividades relevantes del negocio para alterar los rendimientos variables correspondientes.

Durante 2022, la Compañía y un socio externo, constituyeron MHKL Hotel Venture Mexico S.A. de C.V. (MHKL) para adquirir los activos del hotel “Mahekal Beach Resort”. La Compañía posee una tenencia accionaria del 50% sobre esta entidad pero adicionalmente celebró un contrato de operación hotelera mediante el cual ejerce poder y control sobre dicha entidad. Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía consolida los saldos y operaciones de MHKL.

10.

e) Determinación del valor razonable

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

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al Gerente de Finanzas. El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones. Los asuntos de valuación significativos son informados al Comité de Auditoría de la Compañía.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total.

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Nota 21 – Instrumentos financieros y administración de riesgos

f) Alcance de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen todas las entidades que están controladas directamente por el Grupo.

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 31 de diciembre de 2023, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración bajo NIIF. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

La siguiente tabla resume los cambios en el número de entidades incluidas en los estados financieros consolidados:

Entidades consolidadas en los estados financieros:

	Entidades
31 de diciembre de 2023	39
31 de diciembre de 2022	40 ⁽¹⁾

(1)- Durante 2022, se inicia la consolidación de MHKL Hotel Venture Mexico, S.A. de C.V. y HPC Santa FE, S.A. de CV.

g) Presentación del estado de resultados integrales

Debido a que el Grupo es una empresa de servicios, presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara. Adicionalmente, se presentan los rubros de utilidad departamental, utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación y la utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos de operación, el costo y los gastos departamentales, los gastos indirectos y los gastos inmobiliarios y depreciación. La presentación de estos conceptos se hace para contribuir a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Grupo conforme a los estándares de la industria hotelera.

3. Principales políticas contables

Las políticas contables indicadas a en la hoja siguiente se han aplicado de manera consistente para los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, y han sido aplicados consistentemente por las entidades del Grupo a menos que se indique lo contrario.

12.

a) Bases de consolidación

(i) *Combinación de negocios*

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de adquisición a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. El control se ejerce cuando el grupo; (i) tiene poder sobre la subsidiaria, (ii) tiene exposición o derechos a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y (iii) tiene capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir el importe de sus rendimientos. Se toma en cuenta los derechos de voto de los propietarios que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

El Grupo mide el crédito mercantil a la fecha de adquisición como sigue:

- el valor razonable de la contraprestación transferida; más
- el monto reconocido de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, más
- si la combinación de negocios es realizada por etapas, el valor razonable de las participaciones existentes en el patrimonio de la adquirida; menos
- el monto reconocido neto (en general, el valor razonable) de los activos adquiridos identificables y los pasivos asumidos identificables.

Cuando el exceso es negativo, una ganancia en compra en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en los resultados del ejercicio. El crédito mercantil se reconoce al momento de las adquisiciones que lo generan y se considera de vida indefinida, por lo que es sujeto a pruebas de deterioro anuales.

La contraprestación transferida no incluye los montos relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos montos son reconocidos generalmente en resultados.

Los costos de transacción diferentes de los asociados con la emisión de títulos de deuda o de patrimonio, incurridos por el Grupo en relación con una combinación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

Algunas contraprestaciones contingentes por pagar son reconocidas a valor razonable a la fecha de adquisición. Si la contraprestación contingente es clasificada como patrimonio, no se mide nuevamente y su liquidación será contabilizada dentro del patrimonio. De otra forma, cambios posteriores en el valor razonable en la contingencia se reconocerán en resultados.

(ii) *Adquisiciones de participaciones no controladoras*

Las adquisiciones de participación no controladora se contabilizan como transacciones con accionistas y, en consecuencia, no se reconoce crédito mercantil producto de estas transacciones. Los ajustes a las participaciones no controladoras que surgen de las transacciones que no involucran pérdida de control se basan en el monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria, los efectos se reconocen en el capital contable.

(iii) *Subsidiarias*

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. Los estados financieros de las compañías subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados del Grupo desde la fecha en que comienza el control y hasta la fecha en que termina dicho control.

Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido homologadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas contables adoptadas por el Grupo.

La Administración del Grupo determinó que tiene control sobre sus subsidiarias principalmente porque:

- 1) Tiene poder sobre la subsidiaria.
- 2) Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria.
- 3) Capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir en el importe de sus rendimientos.

Al realizar la evaluación de control, la Compañía consideró los derechos de votos potenciales, así como la existencia de control en las subsidiarias en las se mantiene menos del o el 50% del derecho de voto, pero en que la Compañía puede dirigir sus actividades relevantes, dejándose de consolidar en el momento en que este se ha perdido.

En general, existe la presunción de que la mayoría de los derechos de voto da como resultado el control. Para apoyar esto presunción y cuando el Grupo tiene menos de la mayoría de los derechos de voto o derechos similares de una subsidiaria, el Grupo considera todos los hechos y circunstancias relevantes al evaluar si tiene poder sobre una subsidiaria, incluido:

- Los arreglos contractuales con los otros tenedores de votos
- Derechos derivados de otros arreglos contractuales
- Los derechos de voto del Grupo y el derecho de voto potencial

14.

Las participaciones accionarias de las principales subsidiarias consolidadas del Grupo se indican a continuación:

Subsidiarias de GHSF	Tenencia accionaria	Actividad principal
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria MB Santa Fe, S.A. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Grupo Hotelero SF de México, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
SF Partners II, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Moteles y Restaurantes María Barbara, S.A. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Hotelera SF, S. de R.L. de C.V.	100%	Operación hotelera
Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Norte, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF Occidente, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Pacífico, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF de Quintana Roo, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Servicios Administrativos Tlalnepantla Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos

Subsidiarias de GHSF	Tenencia accionaria	Actividad principal
Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Corporación de Servicios Los Angeles Vallarta, S. A de C.V.	100%	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V.	50%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria K Suites 1991, S.A.P.I. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Servicios Administrativos K Suites 1991, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Sibra Vallarta, S.A. de C.V.	50%	Administración de inmuebles
ICD Sitra, S.A. de C.V.	50%	Administración de inmuebles
Promotora los Ángeles Cabos, S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
Servicios Ángeles SJC, S.A. de C.V.	50%	Servicios administrativos
Arrendadora los Ángeles Vallarta, S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
CER diecinueve 91, S de R.L. de C.V.	100%	Servicios de consumo
Servicios en Administración Hotelera M.P.S.F.S. de R.L. de C.V.	50%	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería Querétaro S.F., S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
Grupo inmobiliario 1991, S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
MHKL Hotel Venture Mexico S.A. de C.V.	50%	Administración de inmuebles
HPC Santa Fe, S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería

(iv) Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V., y se incluyen en los estados financieros consolidados de las misma desde la fecha que comienza el control y hasta la fecha en termino dicho contro. Los saldos y operaciones entre las entidades del Grupo, así como las utilidades y pérdidas no realizadas, se han eliminado en la preparación de los estados financieros consolidados.

Las utilidades no realizadas en operaciones con asociadas se eliminan en contra de la inversión en el porcentaje de la participación del Grupo de dicha inversión. En el caso de las pérdidas no realizadas, se elimina de igual forma que las utilidades no realizadas, solo si no existe evidencia de deterioro.

16.

b) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha en la que se celebran estas transacciones. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio. Estas fluctuaciones cambiarias se registran en el resultado del período como parte del costo financiero.

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a las respectivas monedas funcionales de las entidades del Grupo al tipo de cambio vigente en las fechas de las operaciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se vuelven a convertir a la moneda funcional al tipo de cambio a esa fecha. La ganancia o pérdida cambiaria de partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado en la moneda funcional al principio del período, ajustado por pagos e intereses efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertida al tipo de cambio al final del período que se reporta. Las diferencias cambiarias derivadas de la reconversión se reconocen en los resultados del ejercicio.

Las partidas no monetarias que se miden en términos de costo histórico en una moneda extranjera se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción.

c) Instrumentos financieros-

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros-

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

18.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

<i>Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados</i>	Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados (VRCR).
<i>Activos financieros al costo amortizado</i>	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
<i>Inversiones de deuda a VRCORI</i>	Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales (VRCORI). En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

(iii) Baja en cuentas

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(iv) Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(v) Instrumentos financieros derivados

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés. Los derivados implícitos son separados del contrato principal y registrados de forma separada si el contrato principal no es un activo financiero y se cumplen ciertos criterios.

La Compañía no ha cumplido las disposiciones de la contabilidad de coberturas, por lo que los cambios se reconocen directo en el estado de resultados del periodo en que se incurran.

Los derivados se miden inicialmente al valor razonable. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados.

d) Inventarios

La Compañía tiene inventarios principalmente por los siguientes conceptos: alimentos, bebidas y otros suministros de la operación hotelera; estos se registran a su costo o a su valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los inventarios se determina por el método de costos promedio, el cual incluye las erogaciones incurridas para la adquisición de los inventarios.

La Compañía registra las estimaciones necesarias para reconocer disminuciones en el valor de sus inventarios por deterioro, obsolescencia, lento movimiento y otras causas que indiquen que el aprovechamiento o realización de los artículos que forman parte del inventario resultará inferior al valor registrado.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado menos los costos estimados de terminación y los costos estimados para realizar de venta.

e) Pagos anticipados

Incluyen principalmente seguros pagados por anticipado con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el período de su vigencia. Los pagos anticipados se reconocen como gasto en el estado de resultados integrales cuando el servicio o bien es recibido.

f) Inmuebles, mobiliario y equipo

(i) Reconocimiento y medición

Los elementos de inmuebles, mobiliario y equipo, se valúan a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Los terrenos se valúan a su costo. Los activos adquiridos mediante combinaciones de negocios, se registran a su valor razonable (ver nota 6).

22.

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos para uso propio incluye el costo de los materiales y mano de obra directa, y otros costos directamente atribuibles que se requieran para poner el activo en condiciones de uso tales como los costos de financiamiento de activos calificables. Los programas de cómputo adquiridos que sean parte integral de la funcionalidad del activo fijo correspondiente se capitalizan como parte de ese equipo.

Cuando las partes de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo tienen diferentes vidas útiles, se registran como componentes separados.

Las ganancias y pérdidas por la venta de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo se determinan comparando los recursos provenientes de la venta contra el valor neto en libros de inmuebles, mobiliario y equipo, y se presentan netos dentro de “otros” en los rubros de ingresos de operación y gastos inmobiliarios y depreciación, en el estado consolidado de resultados.

El equipo de operación corresponde principalmente a la loza, cristalería, blancos y cubiertos erogados al inicio de operación del hotel; los reemplazos de éstos son cargados directamente a los resultados del ejercicio en el que ocurren. El equipo de operación no es sujeto a depreciación, ya que representa en forma aproximada la inversión permanente por este concepto.

Un componente de inmuebles, mobiliario y equipo, y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

(ii) Costos subsecuentes

El costo de reemplazo de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo (excepto por los reemplazos del equipo de operación) se reconoce en libros si es probable que los beneficios económicos futuros asociados con dichos costos subsecuentes sean para el Grupo y su costo se puede determinar de manera confiable. El valor neto en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos de la operación del día a día de inmuebles, mobiliario y equipo se reconocen en resultados conforme se incurren.

(iii) Depreciación

La depreciación se reconoce en resultados usando el método de línea recta de acuerdo con la vida útil estimada de cada componente de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo, toda vez que esto refleja de mejor manera el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros comprendidos en el activo. Los terrenos no se deprecian.

A continuación se indican las vidas útiles estimadas para cada uno de los componentes relevantes de inmuebles, mobiliario y equipo:

	Vidas útiles
Construcciones generales	70 años
Remodelaciones mayores	20 años
Elevadores	30 años
Sistemas mayores	23 años
Aire acondicionado	20 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de transporte	4 años
Equipo de cómputo	3 años

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales se revisan al cierre de cada año y se ajustan, en caso de ser necesario. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados cuando se incurren.

El valor de los inmuebles, mobiliario y equipo se revisa anualmente para verificar que no existen indicios de deterioro. Cuando el valor de recuperación, que es el mayor entre el precio de venta y su valor de uso (el cual es el valor presente de los flujos de efectivo futuros), es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro.

g) Crédito mercantil

El crédito mercantil representa los beneficios económicos futuros que surgen de otros activos adquiridos que no son identificables individualmente ni reconocidos por separado. El crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro al cierre del período por el que se informa y cuando se presenten los indicios de deterioro.

Deterioro

La empresa evalúa anualmente si existen indicios de deterioro de sus activos de larga duración, considerando como mínimo los siguientes indicios:

Fuentes externas de información

(a) Existen indicios observables de que el valor del activo ha disminuido durante el periodo significativamente más que lo que cabría esperar como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal.

(b) Durante el periodo han tenido lugar, o van a tener lugar en un futuro inmediato, cambios significativos con una incidencia adversa sobre la entidad, referentes al entorno legal, económico, tecnológico o de mercado en los que ésta opera, o bien en el mercado al que está destinado el activo.

24.

(c) Durante el periodo, las tasas de interés de mercado, u otras tasas de mercado de rendimiento de inversiones, han experimentado incrementos que probablemente afecten a la tasa de descuento utilizada para calcular el valor en uso del activo, de forma que disminuya el importe recuperable de forma significativa.

(d) El importe en libros de los activos netos de la entidad es mayor que su capitalización bursátil.

Fuentes internas de información

(e) Se dispone de evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico de un activo.

(f) Durante el periodo han tenido lugar, o se espera que tengan lugar en un futuro inmediato, cambios significativos en el alcance o manera en que se usa o se espera usar el activo, que afectarán desfavorablemente a la entidad. Estos cambios incluyen el hecho de que el activo esté ocioso, planes de discontinuación o reestructuración de la operación a la que pertenece el activo, planes para disponer del activo antes de la fecha prevista, y la reconsideración como finita de la vida útil de un activo, en lugar de indefinida.

(g) Se dispone de evidencia procedente de informes internos, que indica que el rendimiento económico del activo es, o va a ser, peor que el esperado.

(i) Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros

El Grupo reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Grupo mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de los estados financieros; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas crediticias por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Grupo y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Grupo tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin un recurso por parte de la Compañía tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Grupo tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

El Grupo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de “grado de inversión”.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del instrumento son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado al Grupo de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del deudor;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga en otro resultado integral.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Grupo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son cancelados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de las propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. El crédito mercantil se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo (UGE). El crédito mercantil surgido en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier crédito mercantil distribuido a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en el crédito mercantil no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

h) Otros activos

Incluyen principalmente derechos de exclusividad con una vida útil definida y se registran a su valor de adquisición. La amortización se calcula por el método de línea recta, en un período máximo de 10 y 15 años. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2023 se incluyen ciertos activos recuperables como se describe en la nota 14.

28.

i) Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes

Las participaciones del Grupo en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las participaciones en asociadas. Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

Las participaciones en asociadas se contabilizan usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

El 4 de diciembre de 2018, GHSF celebró un contrato de suscripción de acciones con Grupo HECFA, S.A. de C.V., con la finalidad de desarrollar y construir sobre los inmuebles de la sociedad un hotel bajo la marca “Breathless” ubicado en el municipio de Tulum, Quintana Roo, mediante la sociedad denominada Sunset Tulum, S.A. de C.V., en la cual GHSF participa en el 25% del capital de la compañía, sin ejercer control, dicha inversión se registra al costo.

Otras inversiones

El 12 de junio de 2013, GHSF celebró un contrato con OMA Logística, S.A. de C.V., con la finalidad de desarrollar, construir y operar un hotel de marca “Hilton Garden Inn” ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey, mediante la constitución de una nueva entidad denominada Consorcio Hotelero Aeropuerto. Monterrey, S.A.P.I. de C.V., en la cual GHSF participa en el 15% del capital de la nueva compañía, sin ejercer control. Dicha inversión se registra al costo.

j) Beneficios a los empleados a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos considerando los sueldos actuales. Los pasivos respectivos se expresan a valor nominal, por ser de corto plazo; incluyen principalmente la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) por pagar, ausencias compensadas, vacaciones, prima vacacional e incentivos.

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta dentro del rubro de costos y gastos.

Plan de beneficios definidos

Las obligaciones del Grupo respecto a la prima de antigüedad que por ley se debe otorgar bajo ciertas condiciones, se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales a 10 años, que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Grupo y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando la Compañía está comprometida de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Grupo ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de doce meses después del período de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

k) Pagos basados en acciones

El Grupo tiene establecido un programa de pagos basados en acciones de su capital a ciertos empleados, reconociendo un gasto de operación en el estado de resultados integrales y un aumento en el capital contable, durante el período de adjudicación, al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados. Los períodos de adjudicación van de uno a tres años. Las características de este plan establecen que se otorgarán acciones netas de retención de impuestos a los ejecutivos que cumplan con el criterio de adjudicación de permanecer en forma ininterrumpida en el Grupo durante las fechas de adjudicación del plan, tal y como se indica en la nota 20.

l) Cuentas por pagar, pasivos acumulados y provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera, y en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto financiero.

30.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

m) Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes

Los ingresos se miden en función de la obligación a cumplir especificada en un contrato con un cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre los bienes o servicios al cliente.

Tipo de producto/ servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones a cumplir, incluyendo los términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingresos
<i>Servicios de hospedaje</i>	Los ingresos por servicios de hospedaje se reconocen en la medida que se prestan los mismos. El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.	Los ingresos por servicios de hospedaje se reconocen a través del tiempo, conforme se prestan. La determinación del avance hacia la satisfacción completa de una obligación a cumplir a lo largo del tiempo para calcular la cantidad de ingresos a reconocer. Los anticipos de clientes que se presentan como pasivos circulantes, corresponden a cobros recibidos por reservaciones futuras y por los cuales el servicio de hospedaje no se ha prestado. Dichos anticipos se reconocen como ingresos en el momento en que se presten dichos servicios.
<i>Alimentos y bebidas</i>	Los ingresos por alimentos y bebidas se reconocen conforme se consumen en los restaurantes del hotel	Los ingresos por alimentos y bebidas se reconocen Cuando se vende cada alimento
<i>Ingresos por rentas corresponden a ingresos por arrendamiento bajo IFRS 16 (el Grupo en calidad de arrendador)</i>	Los ingresos por rentas se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se presenta en el rubro de otros ingresos de operación.	Los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo En forma lineal Los anticipos recibidos se incluyen en los pasivos del contrato.
<i>Ingresos por administración hotelera</i>	Los ingresos por administración hotelera se reconocen en la medida que se prestan los mismos.	El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer es a lo largo del tiempo conforme se prestan

Tipo de producto/ servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones a cumplir, incluyendo los términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingresos
<i>Programa de lealtad</i>	El Grupo opera, a través de algunos de sus hoteles, un programa de lealtad denominado “Krystal Rewards” que permite que sus clientes acumulen puntos denominados Krystales para después intercambiarlos por servicios. El monto equivalente de estos puntos son deducidos de los ingresos por servicios de hospedaje y reconocidos como un pasivo diferido. El valor razonable de los premios se determina con base en estimaciones de la Administración. Dichos puntos Krystal caducan a los 2 años.	Los ingresos por estos servicios se reconocen a medida que se prestan los mismos. El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.
<i>Ingresos Club vacacional</i>	El Grupo vende membresías que permiten a los clientes gozar de una tarifa preferencial y diversos descuentos en servicios del hotel durante un periodo de tiempo	Los ingresos se reconocen conforme se devenga el plazo de los contratos

n) Costos departamentales

Costos departamentales representan el costo directamente relacionado con los ingresos hoteleros, alimentos y bebidas y otros ingresos operativos. Costos primariamente incluyen los costos de personal (sueldos y salarios y otros costos relacionados a los empleados), consumo de materias primas, alimentos y bebidas.

El costo de inventario de alimentos y bebidas representa el costo de reposición de dichos inventarios al momento de la venta, incrementado en su caso, por las reducciones en el costo de reposición o valor neto de realización de los inventarios durante el ejercicio.

o) Gastos de publicidad

Los gastos de publicidad se llevan a resultados conforme se incurren.

p) Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período a cambio de una contraprestación.

32.

(i) Como arrendatario

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo. El Grupo reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

(ii) Como arrendador

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al inicio de cada arrendamiento si es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo hace una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo. Si este es el caso, el arrendamiento es financiero; si no, el arrendamiento es operativo.

El Grupo reconoce los pagos recibidos bajo arrendamientos operativos en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento, como parte de "Otros ingresos".

q) Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros comprenden gastos por intereses sobre deuda y comisiones bancarias. Los costos de préstamos que no sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable, se reconocen en resultados utilizando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas cambiarias se reportan sobre una base neta en el estado de resultados integrales.

r) Impuestos a la utilidad

El impuesto a la utilidad incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto cuando éste se relaciona a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en capital contable, en el rubro de otra utilidad integral.

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto que se espera pagar por cada una de las entidades del Grupo en lo individual. El impuesto a la utilidad del ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El impuesto a la utilidad diferido se registra individualmente por cada entidad del Grupo de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos del Grupo y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores.

No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: diferencias relativas a inversiones en subsidiarias en la medida en que el Grupo tenga la habilidad de controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible. Adicionalmente, no se reconocen impuestos diferidos por diferencias temporales gravables derivadas del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

s) IFRIC 23

La Compañía periódicamente evalúa las posiciones tomadas con respecto a situaciones en las que las leyes fiscales aplicables están sujetas a interpretación y considera si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto. La Compañía mide sus saldos fiscales en base a la cantidad más probable o al valor esperado dependiendo de qué método proporcione una mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

t) Participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)

La PTU causada en el año se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes. Bajo la legislación fiscal vigente, las empresas están obligadas a compartir el 10% de su utilidad fiscal con sus empleados. Se presenta dentro de gastos indirectos, en el rubro de "Administración", en el estado de resultados integrales.

Con motivo de la reforma de subcontratación laboral en vigor a partir del 1 de septiembre de 2021, se modificó la forma de calcular el pago de la participación de los trabajadores en la utilidad (PTU). Se establecieron limitantes, las cuales establecen que el monto asignado de PTU a cada empleado no podrá superar el equivalente a tres meses de su salario actual, o el promedio de PTU recibida por el empleado en los tres años anteriores (PTU asignada), el que sea mayor.

Si la PTU causada que se determinó aplicando la tasa del 10% sobre la utilidad fiscal base resulta mayor a la suma de la PTU asignada a todos y cada uno de los empleados, esta última debe ser considerada la PTU causada del periodo, y con base en la Ley Federal del Trabajo (LFT) se considera que la diferencia entre ambos importes no genera obligaciones del pago actual ni en los futuros.

Si la PTU determinada aplicando la tasa del 10% sobre la utilidad fiscal base resulta menor o igual a la suma de la PTU asignada a todos y cada uno de los empleados, la PTU causada será la que se determine aplicando el 10% a la utilidad fiscal base.

u) Contingencias

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los activos o ingresos contingentes se reconocen hasta el momento que exista certeza de su realización.

v) Información por segmentos

Los resultados por segmento que son reportados por la alta gerencia del Grupo (tomadores de las decisiones) incluyen las partidas que son directamente atribuibles a un segmento, así como aquellas que pueden ser identificadas y alojadas sobre una base razonable. Para aquellos gastos que no pueden ser directamente asignados a los hoteles (Urbano y Resort), tales como, salarios, renta de oficinas, otros gastos administrativos, entre otros, son presentados en el segmento Operadora.

w) Utilidad (pérdida) básica por acción

El Grupo presenta información sobre la utilidad por acción (UPA) básica correspondiente a sus acciones ordinarias. La UPA básica se calcula dividiendo la pérdida atribuible a los accionistas poseedores de acciones ordinarias del Grupo entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por las acciones propias que se poseen.

4. Pronunciamientos normativos

Normas e interpretaciones nuevas y modificadas

El Grupo aplicó por primera vez algunas normas e interpretaciones que entran en vigencia para los períodos que inicien a partir del 1 de enero de 2023 (salvo que se indique lo contrario). El Grupo no ha adoptado de manera anticipada ninguna otra norma, interpretación o modificación que se haya publicado pero que no está todavía vigente.

NIIF 17 Contratos de seguro

La NIIF 17 Contratos de seguro consiste en una nueva norma contable integral para contratos de seguro que cubre el reconocimiento, la medición, la presentación y la revelación de dichos contratos. La NIIF 17 sustituye a la NIIF 4 Contratos de seguro, y aplica a todos los tipos de contratos de seguro (es decir, seguros de vida, seguros distintos a los de vida, seguros directos y reaseguros), independientemente del tipo de entidades que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional. Se aplicarán algunas excepciones de alcance. El objetivo general de la NIIF 17 es proporcionar un modelo contable integral para los contratos de seguro que sea más útil y congruente para las aseguradoras, y que abarque todos los aspectos contables relevantes. La Norma se basa en un modelo general, que se complementa con:

- Una adaptación específica para contratos con características de participación directa (el enfoque de tarifa variable).
- Un enfoque simplificado (el enfoque de asignación de primas) principalmente para contratos de corta duración.

La nueva norma no tuvo ningún impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

Definición de estimaciones contables - Modificaciones a la NIC 8

Las modificaciones aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables y corrección de errores. Además, aclaran cómo las entidades utilizan las técnicas de medición e inputs para desarrollar estimaciones contables.

Estas modificaciones no tuvieron ningún impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

Revelación de políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de la NIIF 2

Las modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de la NIIF 2 Realización de juicios sobre materialidad proporcionan orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad a la información sobre políticas contables. Las modificaciones tienen por objeto ayudar a las entidades a proporcionar información sobre políticas contables que sea más útil, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables “significativas” por el requisito de revelar sus políticas contables “materiales” y añadiendo orientaciones sobre cómo las entidades aplican el concepto de “materialidad” al tomar decisiones sobre la revelación de políticas contables.

Las modificaciones tuvieron un impacto en las revelaciones de políticas contables del Grupo, pero no en la medición, reconocimiento o la presentación de alguna partida de los estados financieros del Grupo.

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única – Modificaciones a la NIC 12

Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Utilidades reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial prevista en la norma, de modo que ya no aplica a las transacciones que den lugar a los mismos montos de impuesto por pagar y deducir por diferencias temporales gravables y deducibles iguales.

Estas modificaciones no tuvieron ningún impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

Reforma Fiscal Internacional – Reglas del Modelo del Segundo Pilar - Modificaciones a la NIC 12

Las modificaciones a la NIC 12 fueron presentadas en respuesta a las reglas del Segundo Pilar del Marco inclusivo sobre la erosión de la base imponible y el traslado de beneficios (BEPS, por sus siglas en inglés) de la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE) e incluyen:

- Una excepción temporal obligatoria sobre la contabilización y revelación de los impuestos diferidos derivada de la implementación jurisdiccional de las reglas del modelo del Segundo Pilar; y
- Requerimientos de información a revelar para las entidades afectadas con el fin de ayudar a que los usuarios de los estados financieros tengan un mejor entendimiento de la exposición de una entidad al impuesto a las ganancias del Segundo Pilar derivado de dicha legislación, específicamente antes de su fecha de entrada en vigencia.

La excepción temporal obligatoria (cuyo uso debe revelarse) aplica de forma inmediata. Los requisitos de revelación restantes serán aplicables para los periodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, pero no para los periodos intermedios que terminen antes del 31 de diciembre de 2023.

Las modificaciones no tuvieron ningún impacto en los estados financieros consolidados del Grupo, ya que éste no se encuentra dentro del alcance de las reglas del modelo del segundo pilar al obtener ingresos inferiores a los 750 millones de euros al año.

5. Administración de riesgos financieros

El Grupo se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo cambiario
- Riesgo de tasa de interés

Esta nota presenta información sobre la exposición del Grupo cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Grupo para la medición y administración de riesgos, así como la Administración de capital del Grupo. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos-

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de Administración de riesgos del Grupo. La Administración es responsable del desarrollo y monitoreo del cumplimiento de las políticas establecidas.

Las políticas de Administración de riesgos del Grupo se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Grupo, establecer los límites y controles apropiados, para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de Administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades del Grupo, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de Administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

El Consejo de Administración del Grupo supervisa la forma en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos del Grupo; adicionalmente revisa que sea adecuado con el marco de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta el Grupo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes del Grupo.

Cuentas por cobrar a clientes, a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar

La exposición del Grupo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios del Grupo se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.

La Administración del Grupo ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente en cuanto a su solvencia antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago y crédito por hospedaje. La revisión efectuada por el Grupo incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias. Para cada cliente se establecen límites de crédito, que representan el monto abierto máximo. Los clientes que no satisfacen las referencias de crédito del Grupo, sólo pueden llevar a cabo operaciones mediante pago anticipado o efectivo.

En respuesta a la pandemia por COVID 19, la Administración del Grupo ha desarrollado revisiones frecuentes de los límites de crédito de los clientes que fueron severamente afectados.

El Grupo crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas esperadas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual y se clasifica en gastos operativos en el estado de resultados integrales.

Inversiones

El Grupo limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en inversiones en “mesa de dinero”, las cuales son de alta liquidez y de bajo riesgo.

Garantías

Es política del Grupo el otorgar garantías financieras solamente a las compañías subsidiarias poseídas al menos en un 90%.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Grupo para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo (ver nota 21).

Normalmente, el Grupo se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un período de 30 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales el Grupo tiene contratadas coberturas de seguros.

El Grupo tiene las siguientes medidas para responder a posibles limitaciones de liquidez futuras:

- Ha incrementado su flexibilidad en las políticas de reservación, cancelación y cambios, que den facilidad a los huéspedes;
- Ha platicado con la fuerza laboral con el fin de encontrar el apoyo suficiente para mantener la operación de los hoteles sin necesidad de suspender operaciones,
- Ha establecido un control de costos y gastos estrictos que incluye principalmente: i) negociación con proveedores con relación a la modificación de los acuerdos de pago y reducción de precios pactados con el objeto de garantizar liquidez durante los siguientes meses y ii) el mantenimiento que soporten la operación y adaptación a las nuevas medidas sanitarias.
- Ha renegociado sus contratos de deuda y el Grupo celebró convenios modificatorios de deuda durante abril, mayo y junio de 2020 con BBVA Bancomer, S.A. para diferir el pago de intereses y capital hasta 6 meses; con Banco Sabadell, S.A. hasta 12 meses, iniciando en junio y septiembre de 2020 y con Banco Santander México y Banco Ve por Más, S.A. por seis meses, iniciando en el mes de junio 2020.
- Durante octubre, noviembre y diciembre de 2020, el Grupo celebró nuevos convenios modificatorios de deuda con BBVA Bancomer, S.A. para diferir el pago de intereses y capital hasta 6 meses.
- Durante Noviembre de 2022, Banorte, S.A. estableció una línea revolvente a través de un pagaré simple del cual se paga el principal e intereses.
- Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo obtuvo dispensas por parte de los bancos por el incumplimiento de algunas obligaciones de hacer y no hacer relativas a covenants financieros, con lo que se garantiza que la deuda no será exigible durante los próximos 12 meses, es decir del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Grupo o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración del Grupo con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Grupo está expuesto a riesgo cambiario principalmente por la prestación de servicios y préstamos denominados en una moneda distinta a la moneda funcional del Grupo, que es el peso. La moneda extranjera en que dichas transacciones están denominadas es el dólar.

Los intereses sobre los préstamos se denominan en la moneda del préstamo que es el dólar.

Respecto a otros activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, el Grupo se asegura que su exposición neta se mantenga en el nivel aceptable mediante la compra y venta de divisas extranjeras a tipos de cambio de operaciones al contado o “spot” para cubrir imprevistos a corto plazo.

Riesgo cambiario

El Grupo está expuesto a riesgo cambiario principalmente por la prestación de servicios y préstamos denominados en una moneda distinta a la moneda funcional del Grupo, que es el peso. La moneda extranjera en que dichas transacciones están denominadas es el dólar.

Los intereses sobre los préstamos se denominan en la moneda del préstamo que es el dólar.

Respecto a otros activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, el Grupo se asegura que su exposición neta se mantenga en el nivel aceptable mediante la compra y venta de divisas extranjeras a tipos de cambio de operaciones al contado o “spot” para cubrir imprevistos a corto plazo.

Riesgo de tasa de interés

Las fluctuaciones en las tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición del Grupo deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

El Grupo tiene como política el contratar coberturas de tasa de referencia en los créditos bancarios de acuerdo a las condiciones del mercado. Actualmente el Grupo mantiene una posición vigente en opciones de tasa de interés (Libor y TIIE), los cuales sirven para limitar las tasas a pagar en los préstamos contratados a tasa flotante.

Administración del capital

La Administración busca mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas del Grupo y mantener la confianza de los participantes del mercado. Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad del Grupo, y los planes de inversión a largo plazo que principalmente financian los flujos de efectivo de operación del Grupo. Con estas medidas, el Grupo pretende alcanzar un crecimiento constante de las utilidades.

6. Adquisiciones de negocios, crédito mercantil y activos mantenidos para su venta

Activos adquiridos y pasivos asumidos identificables

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. La Administración del Grupo determinó que tiene control principalmente porque: i). tiene poder sobre la compañía, ii). exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación y iii). Capacidad de utilizar su poder para influir en el importe de sus rendimientos.

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos identificables en la adquisición de negocio se reconocieron como sigue:

MHKL Hotel Venture Mexico , S.A. de C.V.

El 14 de diciembre de 2022, el Grupo adquirió en asociación con otro socio, un hotel ubicado en Playa del Carmen , Quintana Roo, que opera 195 habitaciones bajo el nombre comercial de “Mahekal Beach Resort” por un monto de USD\$56’000,000.

La adquisición antes señalada se financió parcialmente con recursos provenientes de un crédito bancario de USD\$33’000,000.00 y el resto con aportaciones de los socios.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 “combinación de negocios”, el Grupo no reconoció un crédito mercantil ya que los bienes obtenidos están valuados a valor razonable. La Compañía utilizará el periodo de medición de un año a partir de la fecha de adquisición que establece la NIIF 3 con el fin de concluir la documentación del valor razonable; sin embargo, no se esperan efectos en el registro de la transacción.

Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C. V

El 18 de agosto del 2018, GHSF a través de una acta de asamblea de la subsidiaria Inmobiliaria K Suites, S.A.P.I. de C.V., acordó una aportación de capital en Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V. por \$132,000 a través de la capitalización de cierta deuda que mantenía dicha Compañía con Inmobiliaria K Suites 1991, S.A.P.I. de C.V. con la que GHSF adquirió el 50% de la Compañía.

42.

En el inmueble propiedad de Grupo Inmobiliario 1991 se encuentra el hotel “Krystal Grand Suites 1991” actualmente con 150 habitaciones y operado por una subsidiaria de GHSF.

La adquisición del hotel antes señalado se financió mediante recursos provenientes de un crédito bancario obtenido por una subsidiaria del Grupo.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 “Combinación de negocios”, el Grupo reconoció un crédito mercantil neto de impuesto diferido por \$22,762 utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo.

Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V.

El 24 de agosto del 2018, GHSF suscribió un aumento de capital variable en su subsidiaria al 50% de Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V. (“IHB”) por \$128,250 con la cual el capital social de IHB se incrementó a 256,503,000 acciones al suscribir el otro socio una parte proporcional.

Con los recursos aportados, la sociedad adquirió en esa fecha un Inmueble, mobiliario y equipo en la ciudad de León Guanajuato, donde se encuentra un hotel de 140 habitaciones que funciona con el nombre de Hotel Hyatt Centric Campestre León y es operado por GHSF.

La aportación de GHSF antes señalada se financió con recursos provenientes de un crédito bancario obtenido por una de las subsidiarias del Grupo.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 “combinación de negocios”, el Grupo no reconoció un crédito mercantil ya que los bienes obtenidos estaban valuados a valor razonable.

ICD Sitra, S.A. de C.V. y Sibra Vallarta, S.A. de C.V.

El 21 de febrero de 2017, GHSF celebró un contrato de suscripción de acciones, en el cual GHSF suscribió un aumento de capital en la parte variable del capital de ICD Sitra, S.A. de C.V. (“Sitra”), obteniendo el 50% de la participación accionaria.

Entre los activos de Sitra se encuentra un hotel con 454 habitaciones de categoría Gran Turismo el cual será operado por GHSF bajo la marca “Krystal Grand” con el nombre de “Krystal Grand Los Cabos”.

Asimismo, el 28 de febrero de 2017 se celebró un contrato de suscripción de acciones, conforme al cual, GHSF, suscribió un aumento de capital en la parte variable del capital de Sibra Vallarta, S.A. de C.V. (“Sibra”), obteniendo el 50% de la participación accionaria.

Entre los activos de Sibra se encuentra un hotel que actualmente cuenta con 480 habitaciones de categoría Gran Turismo, mismo que será operado por GHSF bajo la marca “Krystal Grand” con el nombre de “Krystal Grand Nuevo Vallarta”.

La adquisición de los hoteles antes señalados se financiaron mediante recursos provenientes de la Oferta Pública Subsecuente de acciones en México y Chile que se llevó a cabo el 7 de julio de 2016.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 “combinación de negocios”, el Grupo reconoció un crédito mercantil neto de impuesto diferido por \$224,059 utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo.

Al 31 de diciembre de 2020, GHSF registró un deterioro al total del crédito mercantil correspondiente a Sitra por \$9,198, por lo que al 31 de diciembre de 2020 el crédito mercantil de ambas entidades por \$224,059 disminuyó por el monto deteriorado. El saldo actual del crédito mercantil correspondiente a esta adquisición es de \$214,861 que corresponde a Sibra.

Moteles y Restoranes María Bárbara, S.A. de C.V.

El 7 de mayo de 2015, el Grupo adquirió un hotel ubicado en el Estado de México, en el Municipio de Naucalpan, que opera 215 habitaciones bajo el nombre comercial de “Krystal Satelite María Bárbara” por un monto de \$205,265. Los activos adquiridos y los pasivos asumidos identificables en la adquisición de dicho negocio dieron como resultado un crédito mercantil por \$62,130, y fueron reconocidos en los estados financieros en la fecha que ocurrió la operación.

Inmobiliaria en Hoteleria Cancún Santa Fe, S.A. de C.V.

El 24 de septiembre de 2013, el Grupo adquirió un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo México. Los activos adquiridos y los pasivos asumidos identificables en la adquisición de dicho negocio dieron como resultado un crédito mercantil por \$45,864 y fueron reconocidos en los estados financieros en la fecha en que ocurrió la operación.

Activos mantenidos para su venta

El 15 de diciembre 2022, el Grupo firmó un acuerdo para la venta a Barceló Hotel Group de uno los hoteles de la compañía, el Hilton Guadalajara. A partir de esta fecha los activos y pasivos de dicho hotel se clasificaron como disponibles para la venta. Esta operación concluyó el 16 de mayo de 2023 con la materialización de la venta del hotel; por un monto de \$1,051,684, generando una utilidad contable en la venta de \$310,331.

44.

7. Información por segmentos de negocio

a) Bases de segmentación

El Grupo cuenta con tres segmentos operativos, los cuales se clasifican por tipo de servicio y debido a la similitud de sus características económicas:

- Servicios Urbanos
- Servicios Resort
- Operadora y Holding

El segmento Urbano se refiere a hoteles de Ciudad, el segmento Resort se refiere a hoteles a pie de playa y el segmento de Operadora y Holding se refiere al segmento de operación de los hoteles de terceros y servicios administrativos.

El desempeño de los segmentos operativos se mide basado en los ingresos totales y la utilidad de operación de cada segmento operativo, ya que la administración considera que dicha información es la más adecuada para la evaluación de los resultados. La información financiera relativa a cada uno de los segmentos operativos se detalla a continuación:

	2023				
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado	
Ingresos totales de operación	\$ 677,868	\$ 2,173,303	\$ 108,036	\$ 2,959,207	
Depreciación y amortizaciones	111,284	171,284	24,747	307,315	
Utilidad de operación	102,122	551,356	37,101	690,579	
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 479,331	\$ 512,696	\$ (399,132)	\$ 592,895	

	2022				
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado	
Ingresos totales de operación	\$ 611,706	\$ 1,749,019	\$ 294,492	\$ 2,655,217	
Depreciación y amortizaciones	110,510	151,861	18,832	281,203	
Utilidad (pérdida) de operación	90,793	444,509	(180,711)	354,590	
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (40,805)	\$ 162,286	\$ 76,823	\$ 198,304	

A continuación se menciona la situación financiera consolidada de los últimos dos años:

	2023			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Activos totales	\$ 4,058,423	\$ 6,869,355	\$ 849,835	\$ 11,777,613
Pasivos totales	1,525,447	3,354,806	75,761	4,956,014

	2022			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Activos totales	\$ 3,272,142	\$ 7,041,306	\$ 2,330,883	\$ 12,644,331
Pasivos totales	1,101,235	3,755,550	930,138	5,786,923

8. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integran como se muestra a continuación:

	2023	2022
Efectivo	\$ 100,431	\$ 218,830
Inversiones temporales	101,312	225,393
Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante	201,743	444,223
Efectivo restringido largo plazo ⁽¹⁾	137,702	155,761
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 339,445	\$ 599,984

⁽¹⁾ El efectivo restringido comprende ciertos depósitos para garantizar el pago de los créditos bancarios.

9. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

	2023	2022
Huéspedes y agencias	\$ 82,158	\$ 95,223
Club Vacacional	19,021	27,640
Compañías y líneas aéreas	99,263	68,860
	200,442	191,723
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	1,934	2,977
Total de cuentas por cobrar	\$ 198,508	\$ 188,746

En la nota 21 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y cambiario y a las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar.

10. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a) Relaciones de control

El 8 de junio de 2023 se extinguió el fideicomiso de control F/154 que tenían los socios fundadores en la Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve Por Más, División fiduciaria, por lo que a partir de esa fecha las acciones de cada socio son negociadas en forma individual en el mercado de valores formando parte del 100% en valor del público inversionista.

El control de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. se ejerce a través del Consejo de Administración.

b) Remuneración por sueldos al personal clave de la Administración

Los miembros clave de la Administración recibieron las siguientes remuneraciones por sueldos, las cuales se incluyen en costos de personal se muestran a continuación:

	2023	2022
Beneficio a corto plazo	\$ 76,152	\$ 56,874

c) Operaciones con otras partes relacionadas

Las operaciones con otras partes relacionadas se integran como se muestra a continuación:

(i) Ingresos

	Valor de la operación	
	2023	2022
Honorarios base de administración:		
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$ 14,066	\$ 14,823
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	9,432	8,614
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	7,701	6,266
Consorcio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S.A.P.I. de C.V.	3,457	2,822
Inmobiliaria en Hotelería SFGH, S. de R.L. de C.V.	774	-

	Valor de la operación	
	2023	2022
Honorarios de incentivo:		
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$ 13,119	\$ 15,794
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	11,022	10,271
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	7,548	6,266
Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S.A.P.I. de C.V.	5,455	4,399
Inmobiliaria en Hotelería SFGH, S. de R.L. de C.V.	758	-
Ingresos por intereses:		
Roseg, S.A. de C.V.	-	872
Ingresos por publicidad corporativa e internacional:		
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$ 6,131	\$ 7,945
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	3,687	4,139
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	4,156	4,124
Otros ingresos:		
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$ 242	\$ 1,246
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	47	950
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	34	825
Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S.A.P.I. de C.V.	5	532
Inmobiliaria en Hotelería SFGH, S. de R.L. de C.V.	4,228	-

(ii) Gastos

	Valor de la operación	
	2023	2022
Gastos reembolsables:		
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	\$ 10,486	\$ 11,576
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S.A. de C. V	7,427	851
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	288	-
Hotelera Caracol, S.A. de C. V	55	404
Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S.A.P.I. de C.V.	36	33

48.

	Valor de la operación	
	2023	2022
Gastos por servicios administrativos:		
Servicios Administrativos Chartwell, S.A. de C.V.	\$ 3,575	\$ 3,295
Rentas:		
Inmobiliaria de la Parra, S. de R.L. de C.V.	\$ 6,669	\$ 7,177
Honorarios extraordinarios (Nota 14):		
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$ 18,824	\$ 19,782
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	13,094	11,175
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	9,365	8,086

(iii) Políticas de precios

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas, son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como se muestra a continuación:

	2023	2022
Cuentas por cobrar		
Roseg, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 10,029	\$ 11,722
Inmobiliaria en Hotelería SFGH, S. de R.L. de C.V.	5,778	-
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	2,336	1,086
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	2,194	1,175
Consortio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. de R.L. de C.V.	635	755
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	610	-
Servicios Integrales Parimba, S.A. de C.V.	502	502
Administración S.F. Reforma, S. de R.L. de C.V.	218	218
Nexus Capital Private Equity Fund III, L. P.	2	2
Comercializadora MP, S.A. de C.V		
	2	2
Sunset Tulum S.A. de C.V		
	6,206	
Total de cuentas por cobrar	\$ 28,512	\$ 15,462

	2023	2022
Cuentas por pagar		
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S.A. de C.V.	\$ 487	\$ 264
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	-	179
Servicios Corporativos Krystal Cancun, S.A. de C.V.	8	50
Operadora Inca, S.A. de C.V.	23	35
Inmobiliaria Hotelera de la Península, S.A. de C.V.	2	2
Roseg, S.A. de C.V.	37	-
Total de cuentas por pagar	\$ 557	\$ 530

- (1) Incluye un crédito simple otorgado por Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. a Roseg, S.A. de C.V. por \$2,000,000 de dólares, devengan interés a la tasa del 10% fija, pagaderos en 20 exhibiciones mensuales, comenzando el 1 de agosto de 2019 con vencimiento el 1 de marzo de 2022. Al 31 de diciembre de 2023 se han recibido pagos por concepto de interés USD\$66,963 dólares, su saldo a esa fecha es de USD\$593,167 dólares.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas corresponden a contratos de administración y operación hotelera y saldos en cuenta corriente que no generan intereses ni tienen vencimiento específico.

En la nota 21 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y liquidez relacionados con cuentas por pagar a partes relacionadas.

11. Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar se integran como se muestra a continuación:

	2023	2022
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 371,419	\$ 461,498
Impuesto sobre la renta por recuperar	85,205	66,952
Otros	1,732	1,719
	\$ 458,356	\$ 530,169

50.

12. Inventarios

Los inventarios se integran como se muestra en la tabla siguiente:

	2023	2022
Alimentos	\$ 13,130	\$ 12,199
Bebidas	6,265	6,770
Otros suministros de operación	13,302	12,856
	<u>\$ 32,697</u>	<u>\$ 31,825</u>

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los inventarios utilizados son reconocidos en los resultados dentro del costo de ventas.

13. Inmuebles, mobiliario y equipo

El movimiento de inmuebles, mobiliario y equipo se muestran a continuación:

Inversión	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso ⁽²⁾	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 2,544,054	\$ 90,732	\$ 5,798,976	1,081,742	\$ 1,398,617	\$ 10,914,121
Adquisiciones ⁽¹⁾	2,744	-	184,504	139,018	10,346	336,612
Enajenaciones	(23,272)	-	(44,540)	(19,511)	-	(87,323)
Traspasos	-	-	767,295	-	(1,408,962)	(641,667)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 2,523,526</u>	<u>\$ 90,732</u>	<u>\$ 6,706,235</u>	<u>\$ 1,201,249</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,521,743</u>
Inversión	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2023	<u>\$ 2,523,526</u>	<u>\$ 90,732</u>	<u>\$ 6,706,235</u>	<u>\$ 11,201,249</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,521,743</u>

Inversión	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso ⁽²⁾	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ 1,862,624	\$ 116,844	\$ 6,276,997	\$ 1,076,828	\$ 992,820	\$ 10,326,113
Adquisiciones ⁽¹⁾	741,132	4,880	452,502	103,938	405,797	1,708,250
Enajenaciones	-	(650)	(2,226)	(2,032)	-	(4,908)
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 2,603,756</u>	<u>\$ 121,074</u>	<u>\$ 6,727,273</u>	<u>\$ 1,78,734</u>	<u>\$ 1,398,617</u>	<u>\$ 12,029,454</u>
Inversión	(59,702)	(30,342)	(928,297)	(96,992)	-	(1,115,333)
Saldo al 31 de diciembre 2022	<u>\$ 2,544,054</u>	<u>\$ 90,732</u>	<u>\$ 5,798,976</u>	<u>\$ 1,081,742</u>	<u>\$ 1,398,617</u>	<u>\$ 10,914,121</u>

Depreciación acumulada	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	-	\$ 880,569	\$ 664,879	-	\$ 1,545,448
Depreciación del ejercicio	-	-	155,309	117,750	-	273,059
Enajenaciones	-	-	25,291	(28,331)	-	(3,040)
Traspasos	-	-	1	1	-	2
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,061,170</u>	<u>\$ 754,299</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,815,469</u>
Depreciación acumulada	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2023	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,061,170</u>	<u>\$ 754,299</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,815,469</u>

Depreciación acumulada	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ -	\$ -	\$ 962,858	\$ 639,778	\$ -	\$ 1,602,636
Depreciación del ejercicio	-	-	183,693	95,855	-	279,548
Enajenaciones	-	-	(103)	(15)	-	(118)
Traspasos	-	-	(4,390)	4,390	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ -	\$ -	\$ 1,142,058	\$ 740,008	\$ -	\$ 1,882,066
Depreciación acumulada	-	-	(261,489)	(75,129)	-	(336,618)
Saldos al 31 de diciembre 2022	\$ -	\$ -	\$ 880,569	\$ 664,879	\$ -	\$ 1,545,448

Deterioro	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ -	\$ -	\$ 86,802	\$ -	\$ -	\$ 86,802
Incrementos	-	-	-	-	-	-
Reversiones	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ -	\$ -	\$ 86,802	\$ -	\$ -	\$ 86,802

Deterioro	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ -	\$ -	\$ 86,802	\$ -	\$ -	\$ 86,802
Incrementos	-	-	-	-	-	-
Reversiones	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ -	\$ -	\$ 86,802	\$ -	\$ -	\$ 86,802

Valor en libros:

Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 2,523,526	\$ 90,732	\$ 5,558,263	\$ 446,950	\$ -	\$ 8,619,472
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 2,544,054	\$ 90,732	\$ 4,918,407	\$ 416,863	\$ 1,398,617	\$ 9,281,871

Al 31 de diciembre de 2023, las construcciones que estaban en proceso fueron concluidas. Al 31 de diciembre de 2022, el costo estimado para concluir las construcciones en proceso asciende a \$52,103.

- (1) Incluye intereses bancarios por \$32,684 en 2023 y \$57,247 en construcciones en proceso en 2022
- (2) Las construcciones en proceso de 2022 por \$1,398,617 correspondían a la construcción del hotel Hyatt Insurgentes 724. El hotel abrió en abril 2023 por lo que al 31 de diciembre de 2023 ya no se tenía saldo de construcciones en proceso. Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se identificó deterioro en los activos de larga duración de la Compañía.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el gasto por depreciación reconocido dentro de los costos y gastos fue por \$293,316 y \$273,625, respectivamente.

52.

Inventario de departamentos

El Grupo construyo 87 departamentos para venta en la parte superior del hotel Hyatt Regency Insurgentes 724. Al 31 de diciembre 2023 se han vendido 47 departamentos de los cuales 5 se han entregado y escriturado y su ingreso por \$45,001 y su costo por \$49,552, se presentan en el Estado de resultados formando parte de la partida otros Ingresos y gastos. Los departamentos facturados y entregados en 2023 , se vendieron a un precio especial de preventa .

Por los 42 departamentos ya vendidos y pendientes de escriturar y entregar , se han recibido \$212,449 que se presentan en el estado de situación financiera en el renglón de depósitos en garantía.

En el estado de posición financiera en el renglón Inventario de departamentos por \$713,588 , se presenta el costo de los 82 departamentos pendientes de escriturar .

Afectación huracán Otis en Krystal Beach Acapulco

El 27 de octubre de 2023 el hotel Krystal Beach Acapulco fue afectado por el huracán Otis que causo daños importantes a 200 habitaciones y sus contenidos . El hotel esta asegurado por daños y perdidas consecuenciales, la cuantificación de los daños y el reclamo a la aseguradora esta en proceso.

Al 31 de diciembre 2023 se obtuvo un anticipo de \$8,000 de parte de la asecuradora y se dieron de baja activos fijos afectados por un valor de \$ 51,550, que se presentan en el estado de resultados en la línea de Otros ingresos y gastos.

Se espera la reapertura del hotel durante el segundo semestre del año 2024

14. Otros activos

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

	2023	2022
Deposito en garantía ⁽⁷⁾	\$ 6,351	\$ 173,600
Cuentas por cobrar club vacacional ⁽⁶⁾	122,315	126,661
Derechos de exclusividad ^{(1) (2) (3) (4) (5)}	139,270	97,987
Otros	3,015	7,496
	<u>270,951</u>	<u>405,744</u>
Menos:		
Amortización acumulada	33,349	19,351
	<u>\$ 237,602</u>	<u>\$ 386,393</u>

- (1) El 23 de febrero de 2020, Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. ("la Operadora") celebró contratos de administración y operación hotelera con Hotelera Chicome, S.A. de C.V., Hotelera Caracol, S.A. de C.V. y Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V. ("las propietarias") a través de los cuales las Propietarias encomienda a la Operadora, y ésta acepta y se obliga a llevar a cabo la administración y operación de los hoteles, los cuales serán comercializados bajo la marca "Krystal".

La vigencia de los contratos es de 10 años a partir del 23 de febrero de 2020 ("Fecha de inicio de operaciones") y en los cuales se estipula un honorario extraordinario a favor de las Propietarias en consideración de haber sido elegida la Operadora para operarlas, por lo que la Operadora pagará de forma mensual a las Propietarias durante los siguientes 60 meses a partir de la fecha de inicio de las operaciones, anticipos sobre un honorario extraordinario mensual determinado, que consiste en el 4% de los ingresos brutos más IVA. El honorario extraordinario será amortizado por la Operadora en un plazo de 120 meses a partir del 23 de febrero de 2020.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, su amortización en los estados de resultados fue por \$11,972 y \$5,931 respectivamente.

- (2) El día 10. de noviembre de 2017, Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. firmó un contrato de operación y administración hotelera con Parimba, S.A.P.I. de C.V., para la administración y operación del hotel de 144 habitaciones, el cual será comercializado bajo la marca y bajo el nombre comercial de "Hyatt Place Aguascalientes" en el cual se estipula el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de \$12,000, en consideración por haber sido elegido por la propietaria del hotel para operarlo un plazo inicial de 20 años, mismo periodo por el que se efectuará su amortización. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 su amortización en los estados de resultados fue por \$600 y \$600.
- (3) El día 13 de marzo 2017, Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. firmó un contrato de operación y administración hotelera con Servicios Integrales PIN, S.A.P.I. de C.V., para operar un hotel de 140 habitaciones en la ciudad de Irapuato, Gto. Esto bajo la franquicia de una reconocida marca internacional, en el cual se estipuló el pago de un honorario para operarlo por un plazo de 15 años y amortiza mensualmente por el mismo pago extraordinario por \$7,000 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del período. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la amortización en los estados de resultados fue de \$467 y \$467.
- (4) El día 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de operación y administración hotelera con Inca Inmobiliaria Monterrey, S.A. de C.V., propietaria del hotel "Krystal Monterrey", en el cual se estipula el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de \$6,000, en consideración por haber sido elegido por la propietaria del hotel para operarlo un plazo inicial de 10 años, mismo período por el que se efectuará su amortización. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la amortización en los estados de resultados fue de \$600 y \$600.

54.

- (5) El día 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos S.A. de C.V. (propietaria del hotel "Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México), en el cual se estipuló el pago de un honorario extraordinario por \$3,600 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del hotel para operarlo por un plazo de 10 años y amortiza mensualmente por el mismo período. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la amortización en los estados de resultados fue de \$360 y \$360.
- (6) A partir de marzo 2022 la Compañía comercializa membresías de club vacacional en los hoteles Krystal Grand Cancún, Krystal Grand Los Cabos y Krystal Grand Nuevo Vallarta que otorga a los clientes el derecho de pertenecer a un exclusivo club y obtener descuentos y beneficios en las tarifas de habitaciones y alimentos y bebidas durante un periodo de tiempo entre 5 y 20 años, de acuerdo a la duración y tipo de membresía adquirida.
- (7) El 1 de septiembre del 2021 Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. celebró un contrato de promesa de compra – venta de acciones sujeto a condiciones suspensivas con Inmobiliaria Ramirez de Ganuza, S.de R.L. de C.V. para adquirir el 25% del capital social de la sociedad denominada Sunset Tulum, S.A. de C.V. El contrato establece la entrega de un depósito en garantía por \$50,000,000 (cincuenta millones de pesos) para la adquisición de dichas acciones. El 13 de septiembre de 2021 Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. entregó dicho depósito.

El 17 de junio de 2022, se celebró una resolución en la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. donde se aprueba por unanimidad de votos, el aumento en cantidad de USD\$6'000,000.00 de dólares al depósito en garantía, el depósito se entregó en dos partes de USD\$3'000,000.00 cada una el 27 de julio y el 3 de agosto 2022. Esta adquisición se estima hacerla en el primer trimestre de 2023.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el gasto por amortización de otros activos reconocido dentro de los costos y gastos fue por \$13,999 y \$7,578, respectivamente.

15. Deuda a corto y largo plazo

Los préstamos bancarios a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integran como sigue:

	2023	2022
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. hasta por US\$29,000,000 a Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V., e Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. los cuales devengan intereses a la tasa Libor a 90 días más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento de 10 años, el último pago por US\$8,700,000 corresponden al 30% del total de la deuda. Dicho préstamo fue reestructurado durante 2019.		
El 16 de julio de 2019, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original del Crédito simple otorgado por BBVA a Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V., e Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V., los cuales devenga intereses a las tasas LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, con vencimiento el 2 de julio de 2029.		
El 5 de junio y 16 de diciembre 2020, la Compañía celebró dos convenios modificatorios al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de junio de 2020 al 31 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual es por un monto de 4,987,284 dólares el 2 de julio de 2029. El 16 de mayo de 2023, se realizó la liquidación de este préstamo.	\$	\$ 209,942
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. hasta por US\$22,000,000, devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de octubre de 2014 con vencimiento a 10 años. El último pago por US\$6,600,000 corresponde al 30% del total de la deuda.		

	2023	2022
El 30 de abril y 30 de octubre 2020, la Compañía celebró dos convenios modificatorios al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de abril de 2020 al 2 de febrero de 2021 y acumularlas al ultimo pago de la deuda, el cual es por un monto de US\$8,007,375 el 14 de julio de 2023.	\$ 128,831	\$ 180,432
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Grupo Hotelero SF de México, S. de R.L. de C.V. por \$120,000 a una tasa anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa TIIE definida en el contrato y a la falta de esta, a razón de una tasa de interés anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa CETES, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de febrero de 2016 con vencimiento a 10 años. El último pago por \$36,000 corresponde al 30% del total de la deuda. Este préstamo fue reestructurado en 2019 para cambiarlo de pesos a dólares.		
Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por BBVA Bancomer, S.A. por US\$4,736,223 a Grupo Hotelero SF de México, S. de R.L. de C.V. los cuales devengan intereses a la Tasa Libor a 90 días, mas 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 25 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de agosto 2019 y con vencimiento el 21 de noviembre de 2025.		
El 20 de mayo y 26 de noviembre 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 31 de mayo de 2020 al 28 de febrero de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$2,351,892 el 12 de noviembre de 2025.	\$ 53,158	\$ 69,717

	2023	2022
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R.L. de C.V. por US\$18,300,000, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 39 exhibiciones trimestrales, comenzando el 28 de junio de 2014, con vencimiento en 10 años. El último pago por US\$5,490,000 corresponde al 30% del total de la deuda.		
El 5 de junio y 16 de diciembre 2020, la Compañía celebró dos convenios modificatorios al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de junio de 2020 al 31 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$6,830,830 el 27 de marzo de 2024.	\$ 120,489	\$ 163,530
Crédito simple otorgado por el Banco Ve por Más, S.A. a Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V. por US\$3,852,101 devengando intereses a la Tasa Libor a 3 meses más 3.10 puntos porcentuales pagadero en 15 exhibiciones trimestrales comenzando el 19 de agosto de 2019 con vencimiento en 4 años.		
El 22 de abril 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 2 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 19 de mayo 2020 al 19 de agosto de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$1,871,642 el 19 de abril de 2023.	\$ 30,889	\$ 49,363

58.

	2023	2022
	\$	-
Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por el Banco Mercantil del Norte, S.A. a Moteles y Restoranes María Bárbara, S.A. de C.V. por \$110,000, los cuales devengan intereses a la tasa TIE a 28 días más 3.0 puntos porcentuales, pagaderos en 15 exhibiciones anuales con vencimiento el 30 de mayo de 2031.	\$ 74,143	\$ 81,074
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaría otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. por US\$31,500,000 dólares a ICD Sitra, S.A. de C.V., con un plazo de gracia para el pago del principal de 12 meses, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 45 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 15 de noviembre de 2029.		
El 5 de junio de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 5 de junio de 2020, al 5 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$8,590,909 el 15 de noviembre de 2029.	\$ 408,244	\$ 507,480
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaría otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C, V., SOFOM, E.R. por US\$28,800,000, a Sibra Vallarta, S.A. de C.V., los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 46 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 5 de diciembre de 2029.		

	2023	2022
El 5 de junio de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 5 de junio de 2020 al 5 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$7,808,000 el 5 de diciembre de 2029.	\$ 375,267	\$ 465,730
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R.L. de C.V. por US\$8,000,000, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 30 de octubre de 2018, con vencimiento en 10 años. El último pago por US\$2,540,000 corresponde al 30% del total de la deuda.		
El 30 de abril y 30 de octubre de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de abril de 2020 al 2 de febrero de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$3,100,000 el 6 de julio de 2028.	\$ 94,942	\$ 119,654
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C.V., por US\$13,000,000, a Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V. los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 30 de noviembre de 2028. El último pago por US\$2,600,000 corresponde al 20% del pago total de la deuda		

60.

	2023	2022
El 8 de junio de 2022, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 6 de junio de 2020 al 6 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$ 3,324,916 el 30 de noviembre de 2028.	\$ 180,311	\$ 222,767
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelaría Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. hasta por US\$14,000,000, devengan intereses a la tasa Libor a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando a partir del 9 de noviembre de 2018 con vencimiento a 10 años. El último pago por US\$5,134,920 corresponde al 36% del total de la deuda.		
El 30 de abril y 30 de octubre de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de abril de 2020 al 2 de febrero de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$5,134,920 el 31 de octubre de 2028.	\$ 191,958	\$ 239,772
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V. por US\$6,512,649, que devengan intereses a la Tasa Libor más 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 3 de septiembre del 2019 con vencimiento el 29 de mayo de 2029.		
El 27 de mayo y 26 de noviembre de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 1 de junio de 2020 al 1 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, la cual es por un monto de US\$2,379,071 el 31 de mayo de 2029.	\$ 88,050	\$ 109,992

	2023	2022
El 7 de mayo de 2021, Inmobiliaría Hotelera Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V. celebró un contrato de apertura de crédito simple con Banco Mercantil del Norte, Institución de banca múltiple, Grupo Banorte S.A. y Banco Sabadell, Institución de banca múltiple por \$255,558, los cuales devengan intereses a una tasa anual de TIE+3 puntos, pagadero en 28 amortizaciones trimestrales, la fecha de vencimiento 7 de mayo 2028.	\$ 185,586	\$ 255,558
El 26 de octubre de 2021, se firma una “solicitud de disposición”, en referencia al crédito simple de fecha 7 de mayo de 2023 que celebró Inmobiliaría Hotelera Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V. con Banco Mercantil del Norte, Institución de Banca Múltiple, Grupo Banorte, S.A. y Banco Sabadell, Institución de banca múltiple por \$127,910La presente constituye una solicitud de disposición para efectos del contrato de crédito mencionado en el párrafo anterior.	\$ 127,171	\$ 127,910
El 3 de marzo de 2022, se firma la tercer solicitud de disposición en referencia al crédito simple de fecha 7 de mayo de 2021, que celebró Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S. A. P. I.de C. V. con Banco Mercantil del Norte, Institución de Banca Múltiple, Grupo Banorte y Banco Sabadell, Institución de Banca Múltiple por \$106'532El presente constituye una solicitud de disposición para efectos del contrato mencionado de Apertura de crédito simple.	\$ 105,915	\$ 106,532
El 22 de agosto de 2022, se firma la cuarta disposición en referencia al crédito simple de fecha 7 de mayo de 2021, que celebró Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S. A. P. I.de C. V. con Banco Mercantil del Norte, Institución de Banca Múltiple, Grupo Banorte y Banco Sabadell, Institución de Banca Múltiple por \$100'069 El presente constituye una solicitud de disposición para efectos del contrato mencionado de Apertura de crédito simple.	\$ 100,069	\$ 100,069

62.

	2023	2022
El 15 de noviembre de 2022 se firmó una quinta disposición en referencia al crédito simple de fecha 7 de mayo de 2021, que celebró Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V. con Banco Mercantil del Norte, Institución de Banca Múltiple, Grupo Banorte y Banco Sabadell Institución de Banca Múltiple por \$94,149 El presente constituye una solicitud de disposición para efectos del contrato mencionado de apertura de crédito simple.	\$ 19,576	\$ 94,149
El 14 de diciembre de 2022 MHKL Hotel Venture México, S. A. de C. V. celebra un contrato de apertura de crédito simple con BBVA México por US\$33'000,000 . La cual devengará una tasa de interés de 3.00 puntos más la tasa sustitutiva SOFR a 90 días, pagadero en 28 amortizaciones trimestrales, la fecha de vencimiento es 30 de noviembre de 2029.	\$ 535,584	\$ 638,930
Intereses devengados por pagar	\$ 38,235	28,481
Menos costos de emisión de deuda	(28,401)	(35,160)
	\$ 2,830,017	3,735,922
Menos vencimientos circulantes	(356,188)	(405,295)
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 2,473,829	\$ 3,330,627

En la hoja siguiente se presenta la conciliación de los movimientos de pasivo con el efectivo obtenido de actividades de financiamiento.

	Saldo inicial	Préstamos recibidos durante	Pagos de principal	Intereses pagados	Total de transaccion es en efectivo	Otros costos financieros	Utilidad en cambios no realizada	Intereses devengados	Saldo final
2023		2023							
Deuda a largo plazo	\$ 3,735,921	\$ -	\$ (561,752)	\$ (300,169)	\$ 2,874,000	\$ 9,567	\$ (363,473)	\$ 309,923	\$ 2,830,017

	Saldo inicial	Préstamos recibidos durante	Pagos de principal	Intereses pagados	Total de transaccion es en efectivo	Otros costos financieros	Utilidad en cambios no realizada	Intereses devengados	Saldo final
2022		2022							
Deuda a largo plazo	\$ 3,221,323	\$ 954,782	\$ (281,790)	\$ (173,885)	\$ 3,720,430	\$ 9,849	\$ (183,331)	\$ 188,973	\$ 3,735,922

El gasto por intereses sobre los préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue de \$277,239 y \$131,726, respectivamente. Adicionalmente en el activo fijo se registraron \$32,684 y \$57,247 respectivamente.

Al 16 de mayo 2023, el Grupo liquidó el adeudo que tenía con BBVA por US\$10,843,290 dólares y que tenía como coacreditadas a Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V. y Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V.). Al 31 de diciembre de 2022 la distribución del saldo entre las entidades emisoras del crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. hasta por US\$29'000,000, (, se muestran a continuación:

	Saldos 2022 Dólares
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	\$ 9,828,630
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	1,014,660
	<u>\$ 10,843,290</u>

Los créditos bancarios anteriores establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan los que se muestran a continuación:

- Entregar estados financieros anuales auditados dentro de los doscientos diez días naturales, posteriores al cierre del ejercicio fiscal.
- Entregar dentro de los sesenta días naturales siguientes al cierre de cada semestre, estados financieros internos.
- Informar dentro de los diez días hábiles siguientes de cualquier evento que pudiera afectar, afecte o menoscabe la situación financiera actual del negocio o incurra en alguna de las causas de vencimiento anticipado prevista en el contrato, informando además, las acciones y medidas que se vayan a tomar al respecto.
- Cumplir con ciertas razones financieras.
- No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.
- No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo no cumplió algunas de las obligaciones de hacer y no hacer relativas a covenants financieros. Sin embargo, durante diciembre de 2023 y 2022, respectivamente la Gerencia obtuvo una dispensa por parte de los bancos. En consecuencia, el préstamo no fue pagadero a la vista al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

En la nota 21 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez y cambiario relacionados con la deuda a corto y largo plazo.

64.

16. Club vacacional

A partir de marzo de 2022 el Grupo inicio la venta de membresías de Club Vacacional en 3 de sus hoteles. El Club Vacacional da derecho a los dueños de las membresías de reservar habitaciones ilimitadas a una tarifa de descuento del 25% , así como descuentos en los servicios del hotel incluidos alimentos y bebidas durante el tiempo de los contratos que pueden ser de 3 a 25 años. El costo de venta es del 59% de los ingresos representado principalmente por Comisiones de ventas. Las ventas y costos se registran en resultados conforme a la duración de los contratos, en el activo se registran los costos por diferir y en el pasivo los ingresos diferidos .

El monto de las ventas registradas en el estado de resultado son como sigue:

	Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023	Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022
Ingresos	\$ 46,806	\$ 46,675
Costos y Gastos	27,561	27,632
Utilidad	<u>\$ 19,245</u>	<u>\$ 19,043</u>

Los ingresos, costos y gastos están incluidos en el renglón de “Otros” en Ingresos y costos departamentales y gastos.

En el Estado de Situación financiera se presentan los siguientes saldos:

	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Activo		
Costo por diferir club vacacional corto plazo	\$ 16,758	\$ 16,500
Costo por diferir club vacacional largo plazo	142,202	125,694
Pasivo		
Ingresos diferidos club vacacional corto plazo	\$ 47,410	\$ 40,786
Ingresos diferidos club vacacional largo plazo	196,311	190,694

17. Pasivos acumulados

Los pasivos acumulados se integran como se muestra a continuación:

	2023	2022
Adeudo a socios por reducción de capital	\$ 29,647	\$ 29,647
Depósitos no identificados	5,189	7,073
Otros	4,347	4,160
Total	<u>\$ 39,183</u>	<u>\$ 40,880</u>

18. Beneficios a los empleados

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

A continuación se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

	2023	2022
Prima de antigüedad	<u>\$ 22,726</u>	<u>\$ 16,815</u>

a) Movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)

	Prima de antigüedad	
	2023	2022
OBD al 1o. de enero	\$ 16,815	\$ 15,956
Beneficios pagados por el plan	(162)	(499)
Costo laboral del servicio actual	5,742	2,446
Costo laboral del servicio pasado	(3)	(90)
Costo financiero	1,221	1,163
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período	(887)	(2,159)
OBD al 31 de diciembre	<u>\$ 22,726</u>	<u>\$ 16,815</u>

66.

b) Gasto reconocido en resultados

	Prima de antigüedad	
	2023	2022
Costo laboral del servicio actual	\$ 5,742	2,446
Costo laboral por servicios pasados	3	(90)
Interés sobre la obligación	1,221	1,163
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período	(887)	(2,159)
	<u>\$ 6,079</u>	<u>1,359</u>

El costo neto del período se reconoció en 2023 y 2022, en el rubro de gastos indirectos de administración en los estados consolidados de resultados.

c) Supuestos actuariales

Los principales supuestos actuariales a la fecha del informe (expresados como promedios ponderados) como se muestran a continuación:

	2023	2022
Tasa de descuento	9.30%	9.30%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	5.00%	5.00%

19. Impuesto a la utilidad, impuesto sobre la renta (ISR)

a) Impuesto Sobre la Renta (ISR)

a) Para el ejercicio fiscal 2023 y 2022, conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) la tasa del ISR es del 30 %.

El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa sobre el resultado fiscal.

La LISR, establece criterios y límites para la aplicación de algunas deducciones, como son: la deducción de pagos que a su vez sean ingresos exentos para los trabajadores, las aportaciones para la creación o incrementos de reservas a fondos de pensiones, las aportaciones al Instituto Mexicano del Seguro Social a cargo del trabajador que sean pagadas por el patrón; así como la posible no deducibilidad de pagos efectuados a partes relacionadas en caso de no cumplirse con ciertos requisitos.

b) Reforma de subcontratación laboral (“outsourcing”) en México

En abril 2022, el gobierno mexicano modificó la Ley Federal de Trabajo, el Código Fiscal y otras leyes que regulan los beneficios laborales para, entre otras cosas, prohibir la subcontratación de personal, excepto en determinadas algunas circunstancias. Como consecuencia de esta reforma tributaria, se prohíbe la deducción de gastos relacionados con la tercerización así como la posibilidad de acreditar el impuesto al valor agregado generado por los gastos relacionados con la tercerización y en casos extremos, la subcontratación de personal puede calificar como fraude fiscal. Esta reforma entró en vigencia el 1 de septiembre de 2022.

c) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el impuesto a la utilidad registrado en resultados se integra como sigue:

	2023	2022
Impuesto a la utilidad causado	\$ 167,678	\$ 99,548
Impuesto a la utilidad diferido	(43,769)	47,897
Total de impuesto a la utilidad	<u>\$ 123,909</u>	<u>\$ 147,445</u>

d) Conciliación de tasa efectiva

El (beneficio) gasto de impuestos atribuible a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, fue diferente del que resultó de aplicar la tasa del 30% del ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

	ISR			
	2023		2022	
(Beneficio) gasto “esperado”	\$ 215,041	30%	\$ 103,725	30%
Incremento (reducción) resultante de:				
Efecto fiscal de la inflación, neto	(46,933)	(7)%	17,603	5%
Gastos no deducibles	10,649	2%	8,495	2%
Activos por impuestos diferidos no reconocidos por pérdidas fiscales	(54,848)	(8)%	17,622	6%
(Beneficio) gasto por impuestos a la utilidad	<u>\$ 123,909</u>	17%	<u>\$ 147,445</u>	43%

68.

e) Activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos reconocidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se derivan de lo que se menciona a continuación.

	ISR	
	2023	2022
Activos diferidos:		
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 43,020	\$ 68,681
Provisiones	32,895	27,459
Anticipos de clientes	27,523	21,709
PTU deducible	3,568	3,105
Estimación de cuentas incobrables	539	1,642
Beneficios a los empleados	3,145	1,093
Otros activos	18,815	14,728
Total de activos diferidos	129,505	138,417
Pasivos diferidos:		
Inmuebles, mobiliario y equipo	(671,677)	(735,180)
Pagos anticipados	(26,218)	(15,396)
Total de pasivos diferidos	(697,895)	(750,576)
Pasivo diferidos, neto	(568,390)	(612,159)
Activos diferidos en estados consolidados de situación financiera	281,980	207,148
Pasivos diferidos en estados consolidados de situación financiera	(850,370)	(819,307)
	<u>\$ (568,390)</u>	<u>\$ (612,159)</u>

Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se han presentado en el estado consolidado de situación financiera, con base en la agrupación de cada entidad legal que se incluye en la consolidación, debido a que los efectos impositivos no pueden netearse o compensarse entre las distintas entidades, por no existir ningún mecanismo legal que lo permita.

Los saldos de pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2023 de su subsidiaria SIT, se reclasificaron como “Pasivos mantenidos para su venta” por un importe de \$40,382 (ver Nota 6).

f) Movimientos en las diferencias temporales

	1o. de enero de 2023	Reconocido en resultados	31 de diciembre de 2023
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ (735,180)	\$ 63,503	\$ (671,677)
Pérdidas fiscales por amortizar	68,681	(25,661)	43,020
Provisiones de pasivo	27,459	5,436	32,895
Anticipos de clientes	21,709	5,814	27,523
Estimación de cuentas incobrables	1,642	(1,103)	539
Beneficios a los empleados	1,093	2,052	3,145
PTU deducible	3,105	463	3,568
Pagos anticipados	(15,396)	(10,822)	(26,218)
Otros activos	14,728	(4,087)	18,815
	<u>\$ (612,159)</u>	<u>\$ 43,769</u>	<u>\$ (568,390)</u>

	1o. de enero de 2022	Reconocido en resultados	Reclasificación de pasivos mantenidos para su venta	31 de diciembre de 2022
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ (711,607)	\$ (70,200)	46,627	\$ (735,180)
Pérdidas fiscales por amortizar	109,822	(41,141)	-	68,681
Provisiones de pasivo	35,339	(4,048)	(3,832)	27,459
Anticipos de clientes	3,412	20,406	(2,109)	21,709
Estimación de cuentas incobrables	1,009	633	-	1,642
Beneficios a los empleados	(274)	1,367	-	1,093
PTU deducible	2,474	631	-	3,105
Pagos anticipados	(11,781)	(3,829)	214	(15,396)
Otros activos	(33,038)	48,284	(518)	14,728
	<u>\$ (604,644)</u>	<u>\$ (47,897)</u>	<u>\$ 40,382</u>	<u>\$ (612,159)</u>

Para evaluar la recuperación de los activos por impuestos a la utilidad diferidos, la administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos no se recuperen. La realización final de los activos por impuestos a la utilidad diferidos depende de la generación de utilidades gravables en los períodos en que serán deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la administración considera la reversión esperada de los pasivos por impuestos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

70.

20. Capital contable y reservas

A continuación se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable del grupo.

a) Oferta pública inicial

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 3 de septiembre de 2014, se acordó cambiar el régimen legal de la Compañía al de una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable; así como realizar una oferta pública mixta de acciones en México de hasta 75,000,000 de acciones (\$750,000 (\$681,809, neto de gastos de colocación e impuestos)), la cual se llevó a cabo el 11 de septiembre de 2014.

Después de la oferta inicial, el capital social estaba integrado por 275,500,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "II", 207,500,000 que correspondían a los fundadores y 68,000,000 al público inversionista.

b) Oferta pública subsecuente

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 15 de junio de 2016, se acordó realizar una oferta pública de acciones en México y Chile de hasta 215,625,000 de acciones, de las cuales se realizaron 215,584,530 (\$1,832,469 (\$1,787,961, neto de gastos de colocación e impuestos)), la cual se llevó a cabo el 17 de junio de 2016.

Después de la oferta, el capital social está integrado por 491,084,530 acciones ordinarias, normativas, sin expresión de valor nominal, 264,612,635 que corresponden a los fundadores y 226,471,895 al público inversionista.

c) Incremento y reducción de capital

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 14 de junio de 2022 se acordó aumentar el capital social variable de la Compañía en 100,000,000 de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal, emitidas a un precio de \$4 resultando en un monto de \$ 400,000.

Después del aumento de capital, el capital social esta integrado por 716,084,530 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal, el capital fijo es el 0.0040 % y el variable es el 99.9960% de las cuales el 100% se encuentra en posibilidad de ser adquirido por el público inversionista en general a través de la Bolsa Mexicana de Valores.

El 27 de abril de 2023, se aprobó la reducción de la parte variable del capital social, sin cancelación de acciones, por la cantidad en pesos, equivalente hasta US\$40,000,000.00 mediante un reembolso en efectivo a los accionistas de la sociedad, mismo que se materializó el 30 de mayo de 2023 a un importe de \$713,008.

d) Recompra de acciones

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de septiembre de 2014 se acordó la recompra de acciones propias de la Compañía hasta por un monto máximo equivalente al saldo total de las utilidades netas de la sociedad, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores permite a las Compañías adquirir en el mercado sus propias acciones con cargo a las utilidades acumuladas.

El total de las acciones recompradas netas al 31 de diciembre de 2023, es de 3,303,743 acciones que equivale al 0.46% del total de acciones en capital social del Grupo.

De las acciones recompradas el 100% , es decir 3,303,73 acciones corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementó en 2016,. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$3.90 y \$4.80 por acción, respectivamente. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

e) Pago basado en acciones

El Grupo cuenta con un fideicomiso con el objeto de comprar acciones propias para el pago basado en acciones de ciertos ejecutivos del Grupo. Las características principales del plan es una vigencia de tres años, la fecha de inicio del plan fue el 1 de abril de 2016 y se liberará el 33%, el 33% y 34% de las acciones al cumplir el primer, segundo y tercer aniversario, respectivamente. Para participar en el plan de pago basado en acciones, el ejecutivo tiene que tener al menos un año antigüedad en el Grupo, ser recomendado por el comité ejecutivo y permanecer en el Grupo en la fecha de cada aniversario. Este plan permite se hagan incorporaciones en su vigencia las cuales deberán cumplir con las mismas condiciones. El Consejo de Administración del Grupo autoriza y asigna las acciones del plan por lo menos una vez al año a ciertos ejecutivos que son elegible conforme a las políticas. El valor razonable para cada acción asignada en el plan de acciones es igual al precio promedio de mercado de la acción a la fecha de asignación.

Las acciones del fideicomiso para el pago basado en acciones al 31 de diciembre de 2023 tienen un valor de mercado de \$3.90 pesos por acción.

72.

f) Prima en suscripción de acciones

Representa la diferencia en exceso entre el pago de las acciones suscritas y el valor nominal de las mismas derivada del aumento de capital social efectuado el 26 de febrero de 2010 de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

g) Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Compañía debe de separar de la utilidad neta de cada año por lo menos el 5% para incrementar la reserva legal hasta que esta alcance el 20% del capital social. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la reserva legal asciende a \$190,493, cifra que no ha alcanzado el monto requerido.

El importe actualizado, sobre bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los socios puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el ISR, y las otras cuentas del capital contable, originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los accionistas solamente podrán disponer del 70% restante.

Participación no controladora

A continuación se presenta un resumen de los principales cambios en las subsidiarias que tienen participación no controladora:

Determinacion participacion no controladora:	2023	
	Aportaciones (Reducciones)	Resultado
Mahekal Beach Resort, S.A. de C.V.	\$ (18,000)	\$ 33,858
Inmobiliaria Hotelera del Bajío SF SA de CV	3,334	(7,231)
ICD SITRA SA de CV	(500)	13,328
SIBRA Vallarta SA de CV	(500)	43,093
Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, SAPI de CV	88,500	(44,388)
Grupo Inmobiliario 1991 , SA de CV	-	21,846
Servicios Bajío, SA de CV	-	(2)
Total	<u>\$ 72,834</u>	<u>\$ 60,504</u>

El 14 de julio de 2023, mediante acta de asamblea, ICD SITRA, S.A. de C.V. decretó y pago un dividendo total de \$1,000, de los cuales \$500 corresponden a sus acciones no controladas por el grupo.

h) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación netas de acciones recompradas durante el período. El promedio ponderado al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como se muestra en la hoja siguiente.

	Número de acciones	
	2023	2022
1o. de enero	710,570,722	608,043,714
Recompra de acciones	2,210,065	2,527,008
Emisión de acciones	-	100,000,000
Saldo final de acciones	712,780,787	710,570,722
Promedio ponderado	712,377,373	626,688,836
Pérdida por acción	0.73	0.26

21. Instrumentos financieros y administración de riesgos

a) Riesgo de crédito o contraparte

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Dicho riesgo proviene principalmente de las cuentas por cobrar del Grupo, y de sus inversiones en instrumentos financieros. Para mitigar este riesgo el Grupo estima la exposición por riesgo de crédito de los instrumentos financieros.

b) Exposición al riesgo de crédito

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición crediticia. La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del informe como se muestra a continuación:

	Valor en libros	
	2023	2022
Cuentas por cobrar	\$ 198,508	\$ 188,746
Partes relacionadas	28,512	15,462
Otras cuentas por cobrar	1,739	27,821
Impuestos por recuperar	530,277	530,169
	<u>\$ 759,036</u>	<u>\$ 762,198</u>

74.

A continuación se muestra la exposición máxima al riesgo crediticio para cuentas por cobrar a clientes a la fecha del informe, por región geográfica:

	Valor en libros	
	2023	2022
Nacionales	\$ 141,795	\$ 77,433
Otras regiones	56,713	111,313
	<u>\$ 198,508</u>	<u>\$ 188,746</u>

A continuación se muestra la exposición máxima al riesgo crediticio para cuentas por cobrar a clientes a la fecha del informe, por tipo de cliente:

	Valor en libros	
	2023	2022
Cliente final	\$ 129,071	\$ 65,770
Clientes mayoristas	69,436	122,976
	<u>\$ 198,508</u>	<u>\$ 188,746</u>

Pérdidas por deterioro

A continuación se incluye la clasificación de las cuentas por cobrar a clientes según su antigüedad a la fecha del informe:

	Bruto 2023	Deterioro 2023	Bruto 2022	Deterioro 2022
Vigente y no deteriorada	\$ 144,370	\$ -	\$ 161,095	\$ -
De 1 a 30 días	49,852	-	15,429	-
De 31 a 120 días	6,114	1,828	7,187	-
Mayores a 120 días	106	106	8,012	(2,977)
	<u>\$ 200,442</u>	<u>\$ 1,934</u>	<u>\$ 191,723</u>	<u>\$ (2,977)</u>

El movimiento en la provisión para deterioro respecto de cuentas por cobrar a clientes durante el ejercicio fue como sigue:

	2023	2022
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 2,977	\$ 5,296
Incremento del ejercicio	-	475
Decremento	(1,043)	(1,032)
Efecto de activos disponibles para venta	-	(1,762)
Saldo al final del ejercicio	<u>\$ 1,934</u>	<u>\$ 2,977</u>

Instrumentos financieros derivados

El valor razonable de los activos financieros representa la exposición máxima de riesgo. Dicha exposición se muestra a continuación:

	Valor razonable	
	2023	2022
<i>Efecto en miles de pesos</i>		
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)	\$ 13,700	\$ 3,508
BBVA Bancomer	\$ 13,700	\$ 3,508

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no cuente con los fondos suficientes disponibles para cumplir con sus obligaciones relacionadas a sus pasivos financieros. El Grupo busca, en la medida de lo posible, monitorear estas obligaciones, tanto bajo condiciones normales como en escenarios estresados, a fin de no incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo.

A continuación se muestran los vencimientos contractuales de los pasivos financieros, incluyendo deuda a corto y largo plazo, proveedores y cuentas por pagar a partes relacionadas. No se prevé que los flujos de efectivo que se incluyen en el análisis de vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes.

2023	Valor en libros	Flujos de Efectivo contractuales	1 año	2 años	3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados:						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 2,830,017	\$ 3,964,274	\$ 631,499	\$ 542,827	\$ 468,069	\$ 2,321,880
Proveedores	234,175	234,175	234,175	-	-	-
Partes relacionadas	557	557	557	-	-	-
	\$					
	\$ 3,064,749	4,199,007	\$ 866,231	\$ 542,827	\$ 468,069	\$ 2,321,880
2022	Valor en libros	Flujos de Efectivo contractuales	1 año	2 años	3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados:						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 3,735,922	\$ 5,225,008	\$ 405,295	\$ 696,573	\$ 603,386	\$ 3,519,754
Proveedores	200,804	200,804	200,804	-	-	-
Partes relacionadas	530	530	530	-	-	-
	\$ 3,937,256	5,426,342	\$ 606,629	\$ 696,573	\$ 603,386	\$ 3,519,754

76.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo tasas de interés, precios de las acciones y tipos de cambio, afecten los ingresos del Grupo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. Con la finalidad de mitigar sus riesgos de mercado, el Grupo contrata instrumentos financieros derivados, los cuales, al no ser designados formalmente de cobertura contable, reciben un tratamiento de negociación.

Exposición a riesgos cambiarios

A continuación se presenta la exposición del Grupo a los riesgos cambiarios:

	Miles de dólares	
	2023	2022
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 12,083	\$ 13,360
Préstamos bancarios garantizados	(130,685)	(153,775)
Proveedores	(4,511)	(4,247)
Exposición neta	<u>\$ (123,113)</u>	<u>\$ (144,662)</u>

El tipo de cambio de peso en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue de \$16.8935 y \$19.3615, respectivamente. Al 8 de marzo de 2024, el tipo de cambio era de \$16.8728.

Riesgo de tipo de cambio instrumentos financieros derivado

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tipo de cambio en sus instrumentos financieros derivados, ya que se encuentran denominados en dólares americanos mientras que la moneda funcional del Grupo es el peso mexicano. Los instrumentos financieros derivados únicamente son como cobertura de tasa obtenidos en instituciones bancarias que han emitido los créditos y no con el objeto de negociación.

El Grupo no cuenta con instrumentos financieros de protección contra fluctuaciones cambiarias.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

A continuación, se presenta un resumen de la exposición al riesgo de tipo de cambio originado por los instrumentos financieros derivados, originalmente pactados en dólares.

<i>Efecto en miles USD</i>	2023	2022
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M):		
BBVA Bancomer	<u>\$ 811</u>	<u>\$ 181</u>

Los tipos de cambio del dólar empleados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de acuerdo al Diario Oficial de la Federación fueron de \$16.8935 y \$19.3615, respectivamente.

Análisis de sensibilidad

Un fortalecimiento del peso mexicano, como se indica a continuación, frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2023 y 2022 hubiera aumentado (disminuido) la utilidad neta en los montos que se muestran a continuación.

Este análisis se basa en las variaciones del tipo de cambio peso-dólar que el Grupo considera serán razonablemente posibles al cierre del período que abarca el informe. El análisis supone que todas las demás variables, especialmente las tasas de interés, permanecen constantes.

2023	Resultados
USD (0.09% de fortalecimiento)	\$ 1,057
2022	Resultados
USD (0.08% de fortalecimiento)	\$ 1,019

Un debilitamiento del peso mexicano frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2023 y 2022, habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, en las monedas anteriores, en las cantidades que se muestran, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

Riesgo de tasa de interés

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición el Grupo deberán ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Gro previsto, hasta su vencimiento.

Perfil

A la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados, el perfil de tasa de interés de los instrumentos financieros es como se muestra a continuación:

	Valor en libros	
	2023	2022
Instrumentos a tasa variable		
Pasivos financieros en USD	\$ 2,209,377	\$ 3,011,782
Pasivos financieros en MXN	620,640	724,140
	<u>\$ 2,830,017</u>	<u>\$ 3,735,922</u>

78.

Riesgo de tasa de interés de instrumentos financieros derivados

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tasa de interés en los instrumentos financieros derivados, ante las posibles fluctuaciones que podrían presentar la tasa de interés en el corto y largo plazo.

Exposición al riesgo de tasa de interés

A continuación se presenta un resumen de la exposición al riesgo sobre la tasa de interés de los instrumentos financieros derivados.

	Valor en libros	
	2023	2022
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	\$ 13,700	\$ 3,508
	\$ 13,700	\$ 3,508

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa variable

Una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés a la fecha de reporte hubiera incrementado o disminuido el resultado del ejercicio por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, especialmente tipos de cambio, permanecen constantes.

	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
Resultados:		
2023		
Deuda a tasa variable	14,274	< 14,274 >

Clasificación contable y valor razonable de instrumentos financieros derivados

Valor razonable y costo amortizado

A continuación se presenta el valor razonable de los activos y pasivos financieros, junto con el costo amortizado.

	Valor en libros	Valor razonable
Balance al 31 de diciembre de 2023		
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)		
BBVA Bancomer	\$ 13,700	\$ 13,700
Total instrumentos financieros derivados	\$ 13,700	\$ 13,700

	Valor en libros	Valor razonable
Balance al 31 de diciembre de 2022		
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)		
BBVA Bancomer	\$ 3,508	\$ 3,508
Total instrumentos financieros derivados	\$ 3,508	\$ 3,508

Jerarquía valor razonable

El Grupo determina el valor razonable usando la siguiente jerarquía de métodos que refleja la importancia de las variables utilizadas al realizar las mediciones.

- Nivel 1: El precio de mercado cotizado (no ajustado) en un mercado activo para un instrumento idéntico.
- Nivel 2: Técnicas de valuación basadas en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos; u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos del mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que están valuados con base en precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros a valor razonable al cierre del ejercicio sobre el que se debe informar, mostrando el nivel en la jerarquía en que se clasifica la medición del valor razonable.

31 de diciembre de 2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)	\$ -	\$ 13,700	\$ 13,700
Total instrumentos financieros derivados	\$ -	\$ 13,700	\$ 13,700

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Préstamos bancarios en USD	\$ -	\$ 2,350,335	\$ -
Préstamos bancarios en MXN	-	719,876	-
Total de préstamos bancarios	\$ -	\$ 3,070,211	\$ -

80.

31 de diciembre de 2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)	\$ -	\$ 3,508	\$ -
Total instrumentos financieros derivados	\$ -	\$ 3,508	\$ -

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Préstamos bancarios en USD	\$ -	\$ 2,983,616	\$ -
Préstamos bancarios en MXN	-	752,306	-
Total de préstamos bancarios	\$ -	\$ 3,735,922	\$ -

22. Costos de personal

Los principales conceptos que integran el costo del personal se muestran a continuación:

	2023	2022
Sueldos y salarios	\$ 662,814	\$ 537,458
Aguinaldo	28,258	24,973
Compensaciones	13,469	16,607
Bono	5,649	21,400
	<u>\$ 710,190</u>	<u>\$ 600,438</u>

22. Arrendamientos operativos

a) Arrendamientos como arrendatario

El Grupo renta las instalaciones que ocupan sus oficinas bajo el esquema de arrendamiento operativo. Normalmente, los arrendamientos son por un período inicial de 5 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha en periodos de 3 años. El próximo vencimiento del contrato es en noviembre de 2027. Los pagos por rentas generalmente se incrementan anualmente para reflejar los precios de las rentas en el mercado.

Las rentas mínimas futuras sujetas a cancelación son como se muestra a continuación:

	2023	2022
Menores a un año	\$ 6,427	\$ 8,000
Entre uno y tres años	12,854	16,000
	<u>\$ 19,381</u>	<u>\$ 24,000</u>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se reconoció la cantidad de \$7,697 y \$7,855, respectivamente, como gasto en resultados respecto de arrendamientos operativos.

b) Arrendamientos como arrendador

El Grupo arrienda porciones de sus inmuebles bajo el esquema de arrendamiento operativo. Las rentas mínimas futuras por arrendamientos no sujetos a cancelación son como sigue:

	2023	2022
Menores a un año	\$ 16,127	\$ 8,732
Entre uno y cinco años	66,927	12,367
	<u>\$ 83,054</u>	<u>\$ 21,099</u>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se reconocieron \$18,726 y \$12,827, respectivamente, como ingresos por rentas en resultados.

24. Contingencias

Litigios

Algunas de las subsidiarias del Grupo se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuros.

Entorno fiscal

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales en México revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

25. Compromisos

a) El 15 de abril de 2021, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un convenio modificatorio al contrato de administración y operación hotelera que había sido firmado el 7 de noviembre de 2018 con Sunset Tulum, S. A. de C. V., para operar un hotel en Tulum, Quintana Roo de 301 habitaciones bajo la marca "Secrets Tulum". El hotel abrió el 19 de octubre de 2023.

82.

b) El 12 de octubre de 2020, Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con SBE Hotel Management LLC, el cual se obliga a llevar a cabo a partir de la fecha de inicio de operaciones, el cual será comercializado bajo la marca "SLS Hotel and Residences" contando con 45 habitaciones. El hotel inicio operaciones el 9 de febrero de 2022.

c) El 23 de febrero de 2020, Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. ("la Operadora") celebró contratos de administración y operación hotelera con Hotelera Chicome, S.A. de C.V., Hotelera Caracol, S.A. de C.V. y Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V. ("las propietarias") a través de los cuales las Propietarias encomienda a la Operadora, y ésta acepta y se obliga a llevar a cabo la administración y operación de los hoteles, los cuales serán comercializados bajo la marca "Krystal". La vigencia de los contratos es de 10 años a partir del 23 de febrero de 2020.

d) Tal y como se indica en la nota 13 al 31 de diciembre de 2023, el Grupo tiene ciertos compromisos relacionados con la construcción y mejoras en ciertos de sus hoteles.

e) El 13 de marzo de 2017, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Integrales PIN, S.A. de C.V. para operar un hotel en la ciudad de Irapuato bajo la marca Ibis a partir de esta fecha.

f) El 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Operadora Inca, S.A. de C.V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey bajo la marca Krystal a partir de esta fecha.

g) El 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos, S.A. de C.V., en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la misma fecha, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Krystal Urban" bajo el nombre comercial "Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México".

h) El 15 de enero de 2014, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación Hotelera con Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S.A.P.I de C.V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey, NL, bajo la marca Hilton Garden.

i) El 17 de junio de 2013, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con el dueño de una propiedad en el estado de Tabasco, en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de inicio de operaciones, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Hampton Inn & Suites".

26. Otros ingresos y gastos

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, los rubros de Otros ingresos y otros gastos se integra de la siguiente manera:

	Por el periodo terminado el 31 de diciembre de	
	2023	2022
Ingresos:		
Ingreso por departamentos	\$ 45,001	\$ -
Ingreso por recuperación de seguro	8,000	-
Depósitos no identificados	6,443	5,451
Cancelación de provisiones	-	8,573
Dividendos recibidos	-	7,200
Ingresos varios	13,166	5,449
	<u>\$ 72,610</u>	<u>\$ 26,673</u>
Gastos:		
Baja de activos fijos	\$ 51,550	\$ -
Costo en departamentos	49,552	-
Cancelación de contratos	11,604	9,477
Gastos por cambio de marca	-	10,467
Actualización de impuestos	-	1,325
Otros gastos	32,403	1,737
	<u>\$ 145,109</u>	<u>\$ 23,006</u>

27. Utilidad (pérdida) en cambios neta

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el rubro de utilidad (pérdida) en cambios neta, se integra de la siguiente manera:

	Por el periodo terminado el 31 de diciembre de	
	2023	2022
Utilidad cambiaria	\$ 600,406	\$ 383,196
Pérdida cambiaria	(320,815)	(276,393)
	<u>\$ 279,591</u>	<u>\$ 106,803</u>

84.

28. Información financiera relevante (NO AUDITADA) – Cálculo del EBITDA ajustado

El EBITDA ajustado representa el resultado de las operaciones recurrentes antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación, amortización y partidas no recurrentes. Con el objetivo de presentar el resultado consolidado de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

	2023	2022
Utilidad de operación	\$ 380,248	\$ 354,589
Depreciación y amortización	307,314	281,203
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	29,042	18,102
Gastos de mantenimiento mayor y otros no recurrentes	71,553	95,257
Efecto neto de baja de activos por siniestro	51,550	-
EBITDA ajustado	\$ 839,707	\$ 749,151

Esta información se presenta para propósitos de análisis adicional y no representa información requerida bajo las NIIF, para la presentación adecuada de la situación financiera ni los resultados de operación del Grupo ni de sus flujos de efectivo.

EBITDA, por sus siglas en inglés (Earnings before interest, taxes, OP depreciation and amortization).

29. Hechos posteriores

El 20 de febrero de 2024, el grupo liquidó en forma anticipada el crédito que tenía con BBVA con su subsidiaria Grupo Hotelero SF de Mexico S de RL de CV por USD 3,146,669

Del 1 de enero de 2024 a la fecha de emisión de los estados financieros, el grupo ha realizado pagos anticipados al crédito sindicado que tiene con Banorte y Sabadell su subsidiaria Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S de RL de CV por \$ 23,185.

**GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
con informe de los auditores independientes

**GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados consolidados de situación financiera

Estados consolidados de resultados integrales

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Estados consolidados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea de Accionistas de
Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado consolidado de resultados integrales, el estado consolidado de cambios en el capital contable y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados”* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía 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”*) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México por el *“Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos”* (*“Código de Ética del IMCP”*) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría sobre los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados”* de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

1.- Evaluación de deterioro del crédito mercantil y activos de larga duración

Descripción y por qué se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de auditoría la evaluación de deterioro del crédito mercantil y de los activos de larga duración al 31 de diciembre de 2022, debido a que la Administración de la Compañía utiliza modelos de valuación que requieren el uso de supuestos complejos que involucran alto grado de subjetividad y complejidad en la aplicación de juicios significativos, para la identificación de los supuestos clave sobre la proyección de flujos de efectivo futuros, la tasa de crecimiento a largo plazo y la tasa de descuento utilizada para calcular el valor de recuperación de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGEs), que requieren el involucramiento de especialistas independientes de la Administración de la Compañía y de los especialistas internos de valuación del auditor.

Como resultado del análisis de deterioro realizado por la Administración en 2022, la Compañía no identificó deterioro en su crédito mercantil ni en los demás activos de larga duración.

En la Nota 3 h) de los estados financieros consolidados adjuntos, se revelan las políticas para la operación y contabilización del deterioro del crédito mercantil y de los activos de larga duración, así como el análisis del mismo.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Evaluamos la competencia, objetividad y capacidad técnica de los especialistas de la Administración de la Compañía para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil y de los activos de larga duración al 31 de diciembre de 2022, incluyendo el alcance de su revisión, resultados y conclusiones. También evaluamos los supuestos clave utilizados por la Administración como lo son: volúmenes de ingresos, costos de operación, inflación, flujos de efectivo futuros, tasas de crecimiento a largo plazo, tasas de descuento, así como los métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria hotelera.

Evaluamos la proyección de flujos de efectivo futuros preparada por la Administración, y verificamos la información de dicha proyección para cada UGE identificada, analizando su consistencia con la información histórica y los planes de negocio a largo plazo aprobados por el Consejo de Administración.

Involucramos a nuestros especialistas internos, para asistirnos en el análisis de deterioro mediante el cual validamos la metodología utilizada, analizamos los supuestos clave de acuerdo a su complejidad y grado de subjetividad que estos implicaban comparándolos contra evidencia contraria y comparables de mercado.

También evaluamos lo adecuado de las revelaciones relacionadas con la determinación del deterioro del crédito mercantil, que se realizaron en los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2022.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), pero no incluye los estados financieros consolidados, ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de la Compañía y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, 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 Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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 desviación material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

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

Evaluamos lo adecuado 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 base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.

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

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

Comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. José Fernández Campos

Ciudad de México
3 de marzo de 2023

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera (Miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Activo		
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 8)	\$ 444,223	\$ 564,723
Cuentas por cobrar, neto (Nota 9)	188,746	118,334
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)	15,462	11,927
Otras cuentas por cobrar	27,821	2,896
Impuestos por recuperar (Nota 11)	530,169	422,428
Inventarios (Nota 12)	31,825	23,027
Pagos anticipados	31,850	40,512
Costo por diferir Club Vacacional (Nota 16)	16,500	11,082
Activos mantenidos para la venta	818,026	-
Total del activo circulante	2,104,622	1,194,929
Activo no circulante		
Efectivo restringido (Nota 8)	155,761	91,296
Inmuebles, mobiliario y equipo (Nota 13)	9,281,871	8,636,675
Otros activos (Nota 14)	386,393	193,853
Inversiones en asociadas (Nota 3 (j))	37,225	38,622
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 19)	207,148	278,108
Crédito mercantil (Nota 6)	345,617	345,617
Costo por diferir club vacacional (Nota 16)	125,694	66,327
Total del activo no circulante	10,539,709	9,650,498
Total del activo	\$ 12,644,331	\$ 10,845,427
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante		
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo (Nota 15)	\$ 405,295	\$ 245,110
Proveedores	200,804	148,363
Pasivos acumulados (Nota 17)	40,880	38,063
Impuestos por pagar	263,823	214,095
Provisiones	105,854	76,223
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 10)	530	15,687
Depósitos en garantía a corto plazo	193,514	-
Anticipos de clientes	76,833	82,164
Ingresos diferidos club vacacional (Nota 16)	40,786	19,817
Pasivos mantenidos para la venta	100,997	-
Total del pasivo circulante	1,429,316	839,522
Pasivo no circulante		
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes (Nota 15)	3,330,627	2,976,213
Beneficios a los empleados (Nota 18)	16,815	18,601
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 19)	819,307	882,752
Depósitos en garantía	-	46,421
Ingresos diferidos club vacacional (Nota 16)	190,694	118,748
Otros pasivos	165	1,127
Total del pasivo no circulante	4,357,608	4,043,862
Total del pasivo	5,786,924	4,883,384
Capital contable (Nota 20)		
Atribuible a accionistas de la Compañía:		
Capital social	4,354,707	3,954,707
Recompra de acciones	(44,209)	(41,575)
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000
Reserva legal	190,493	190,493
Utilidades retenidas	807,598	645,213
Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía	5,388,589	4,828,838
Participación no controladora	1,468,818	1,133,205
Total del capital contable	6,857,407	5,962,043
Total del pasivo y capital contable	\$ 12,644,331	\$ 10,845,427

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de resultados integrales

(Miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción que está en pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Ingresos de operación:		
Habitaciones	\$ 1,302,470	\$ 871,627
Alimentos y bebidas	1,017,326	666,055
Otros	332,523	222,871
	<u>2,652,319</u>	<u>1,760,553</u>
Costos departamentales y gastos:		
Habitaciones	344,791	245,558
Alimentos y bebidas	567,881	382,495
Otros	64,124	37,359
Total de costos departamentales y gastos	<u>976,796</u>	<u>665,412</u>
Utilidad departamental	<u>1,675,523</u>	<u>1,095,141</u>
Gastos operativos:		
Administración	407,582	314,701
Publicidad y ventas	187,442	139,229
Mantenimiento y costos energéticos	393,880	244,281
	<u>988,904</u>	<u>698,211</u>
Total de gastos operativos	<u>988,904</u>	<u>698,211</u>
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación	<u>686,619</u>	<u>396,930</u>
Gastos inmobiliarios y depreciación:		
Impuesto predial	15,275	14,260
Seguros	20,642	20,325
Depreciación (Nota 13)	273,625	261,235
Amortización de otros activos (Nota 14)	7,578	3,823
Gastos preoperativos	8,503	18,022
Gastos de expansión	9,599	7,597
Otros Ingresos y Gastos (Nota 26)	(3,667)	143
Estimación para pérdida crediticia esperada	475	1,845
Total gastos inmobiliarios y depreciación	<u>332,030</u>	<u>327,107</u>
	<u>354,589</u>	<u>69,680</u>
Utilidad (pérdida) de operación		
Resultado de financiamiento:		
Ingresos por intereses (Nota 10)	22,317	17,674
Gastos por intereses (Nota 15)	(131,726)	(102,489)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta (Nota 27)	106,803	(88,056)
Otros costos financieros	(9,849)	(6,551)
	<u>(12,455)</u>	<u>(179,422)</u>
Participación en el resultado de asociadas	3,615	725
Utilidad (o pérdida) antes de impuestos a la utilidad	<u>345,749</u>	<u>(109,016)</u>
Impuestos a la utilidad (Nota 19)	147,445	(75,605)
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	<u>\$ 198,304</u>	<u>\$ (33,411)</u>
Utilidad (pérdidas) atribuibles a:		
Propietarios de la Compañía	\$ 162,385	\$ (143)
Participación no controladora	35,919	(33,268)
	<u>\$ 198,304</u>	<u>\$ (33,411)</u>
Utilidad (o Pérdida) básica por acción (Nota 20 (h))	<u>\$ 0.26</u>	<u>(0.05)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Miles de pesos mexicanos)

(Nota 20)

	Capital social	Recompensa en acciones	Prima en suscripciones de acciones	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total de Capital contable atribuible a accionistas de la Compañía	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 3,954,707	\$ (37,538)	\$ 80,000	\$ 190,493	\$ 645,356	\$ 4,833,018	\$ 1,158,750	\$ 5,991,768
Recompra de acciones	-	(4,037)	-	-	-	(4,037)	-	(4,037)
Aportaciones a la participación no controladora	-	-	-	-	-	-	7,724	7,724
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	(143)	(143)	(33,269)	(33,412)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	3,954,707	(41,575)	80,000	190,493	645,213	4,828,838	1,133,205	5,962,043
Aumento de capital	400,000	-	-	-	-	400,000	-	400,000
Recompra de acciones	-	(2,634)	-	-	-	(2,634)	-	(2,634)
Aportaciones a la participación no Controladora, netas	-	-	-	-	-	-	304,694	304,694
Dividendos a participación no controladora	-	-	-	-	-	-	(5,000)	(5,000)
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	162,385	162,385	35,919	198,304
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 4,354,707	\$ (44,209)	\$ 80,000	\$ 190,493	\$ 807,598	\$ 5,388,589	\$ 1,468,818	\$ 6,857,407

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción que está en pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Actividades de operación		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad y operación	\$ 345,749	\$ (109,016)
Partidas en resultados que no requirieron el uso de efectivo:		
Depreciación	273,625	261,235
Amortización de otros activos	7,578	3,823
Intereses a favor	(22,317)	(17,674)
Inversión en asociada	(3,615)	(725)
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(183,331)	75,190
Intereses a cargo	131,726	102,488
Costo neto del periodo	1,359	8,271
Otros costos financieros	9,849	6,551
	<u>560,623</u>	<u>330,143</u>
Ajustes al capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	(70,412)	(25,927)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(27,424)	(3,253)
Otras cuentas por cobrar e impuestos por recuperar	(211,282)	(142,188)
Inventarios	(10,942)	(1,398)
Pagos anticipados	7,948	(8,769)
Proveedores	65,279	(14,430)
Pasivos acumulados e impuestos por pagar	85,396	65,322
Provisiones	33,210	57,702
Anticipos de clientes y depósitos en garantía	177,133	71,361
Impuestos a la utilidad pagados	(99,548)	(31,033)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	<u>509,981</u>	<u>297,530</u>
Actividades de inversión		
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(1,640,288)	(392,096)
Depósito en garantía para adquisición de acciones	(123,600)	(50,000)
Efectivo recalsificado a activos mantenidos para la venta	(25,624)	-
Préstamos cobrados a partes relacionadas	-	1,810
Inversiones en asociadas	5,012	-
Intereses cobrados	22,317	17,674
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>(1,762,183)</u>	<u>(422,612)</u>
Actividades de financiamiento		
Incrementos netos de capital	400,000	-
Aportaciones (desembolsos) a la participación no controladora	304,694	7,724
Dividendos pagados a la participación no controladora	(5,000)	-
Recompra de acciones	(2,634)	(4,037)
Préstamos obtenidos	954,782	391,334
Pago del principal del préstamo bancario	(281,790)	(131,005)
Intereses pagados	(173,885)	(126,705)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	<u>1,196,167</u>	<u>137,311</u>
Disminución (incremento) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo Restringido	(56,035)	12,229
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	656,019	643,790
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 599,984</u>	<u>\$ 656,019</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Miles de pesos mexicanos)

1. Información corporativa y eventos relevantes

I. Información corporativa

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (el "Grupo", "GHSF" o "la Compañía") se constituyó en la Ciudad de México. La actividad principal del Grupo es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles, tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. El Grupo se constituyó el 24 de noviembre de 2006 e inició operaciones el 1 de enero de 2010.

La Compañía se encuentra domiciliada en Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05348.

El periodo de operaciones de la Compañía y el ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 diciembre.

La emisión de los estados financieros y las notas correspondientes fue autorizada por Francisco Medina Elizalde (Director General), Enrique Gerardo Martínez Guerrero (Director de Finanzas y Representante Legal) y José Alberto Santana Cobián (Director de Administración), así como por el Consejo de Administración, y la Asamblea de Accionistas el día 3 de marzo de 2023. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

II. Eventos relevantes

Acuerdo de venta de Hotel

El 15 de diciembre 2022, el Grupo firmó un acuerdo para la venta a Barceló Hotel Group de uno los hoteles de la compañía, el Hilton Guadalajara, por US\$ 59 millones. A partir de esta fecha los activos y pasivos de dicho hotel se han clasificado como disponibles para la venta . Esta operación está sujeta a condiciones usuales para este tipo de transacciones, incluyendo aprobaciones corporativas, gubernamentales y/o de terceros, que se estima quedarían satisfechas hacia el cierre del primer trimestre 2023.

2.

El Grupo adquirió en asociación al 50% con un grupo de inversionistas mexicanos, el Mahekal Beach Resort, un hotel con 195 habitaciones, que incluye además 4 restaurantes y bares. El hotel está ubicado en Playa del Carmen (ver Nota 6). El valor de la transacción fue de US\$56 millones, de lo cual el 50% fue financiado con deuda adquirida al momento de la adquisición por USD 33,000,000, ver Nota 15.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 14 de junio de 2022 se acordó aumentar el capital social variable de la Compañía en 100,000,000 de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal, emitidas a un precio de \$4.00 resultando en un monto de \$400,000.

El 27 de diciembre de 2022, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la reforma a los artículos 76 y 78 de la Ley Federal del Trabajo ("LFT"), que incrementó el periodo de vacaciones para las personas trabajadoras. La Administración de la Compañía no identificó cambios materiales derivadas de dicha reforma.

El brote mundial de COVID-19 o SARS-CoV-2 (más comúnmente conocido como el coronavirus), que comenzó en 2020 continúa teniendo un efecto en el negocio y los ingresos del Grupo durante 2022 aunque de manera limitada. Se ha tenido una recuperación significativa de la ocupación hotelera principalmente en hoteles de playa, cumpliendo las expectativas planteadas por la Administración.

Reforma de subcontratación laboral ("outsourcing") en México

En abril 2021, el gobierno mexicano modificó la Ley Federal de Trabajo, el Código Fiscal y otras leyes que regulan los beneficios laborales para, entre otras cosas, prohibir la subcontratación de personal, excepto en determinadas circunstancias. Como consecuencia de esta reforma tributaria, se prohíbe la deducción de gastos relacionados con la tercerización así como la posibilidad de acreditar el impuesto al valor agregado generado por los gastos relacionados con la tercerización y en casos extremos, la subcontratación de personal puede calificar como fraude fiscal. Esta reforma entró en vigencia el 1 de septiembre de 2021.

El 10 de febrero de 2021, anunciamos la firma de un Contrato de Operación del hotel lifestyle de gran lujo SLS Cancún ubicado en la zona exclusiva de Puerto Cancún, que cuenta con 45 suites de lujo, 130 unidades residenciales, Restaurante Leynia, Ciel Spa y un Gimnasio de última generación. SLS, Leynia y Ciel Spa son marcas de sbe, una compañía global líder de hospitalidad lifestyle que es parte de Accor. El hotel fue diseñado por el galardonado arquitecto y diseñador Piero Lissoni y fue desarrollado por Related Group, Inmobilia y U-Cali. El hotel está ubicado en un complejo residencial que cuenta con 250 metros de playa, un club de playa, un club de veleros, un campo de golf de 18 hoyos diseñado por Tom Weiskopf, y un centro comercial con más de 100 tiendas & boutiques de alta gama, así como de 16 salas de cine. La propiedad comenzó a operar el 10 de Febrero de 2021.

III. Información corporativa

La actividad principal de las principales subsidiarias del Grupo que se consolidan se menciona a continuación:

- Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. (Hotelera SF), su actividad principal es la prestación de servicios de administración, operación hotelera y cualquier servicio de hotelería, por lo que la totalidad de sus ingresos se derivan de contratos de administración y operación hotelera; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1 de marzo de 2010.
- Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. (SAH), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1 de marzo de 2010. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Grupo Hotelero SF México, S. de R.L. de C.V. (GHSFMEX), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Acapulco, Guerrero, México, que opera 400 habitaciones, bajo el nombre comercial “Krystal Beach Acapulco”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 1 de diciembre de 2011, e inició operaciones el 24 de abril de 2014.
- Administración SF del Pacífico, S. de R.L. de C.V.(ASFP), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas, se constituyó el 9 de abril de 2013, e inició operaciones el 25 de abril de 2013. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V. (SIT), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, México, que opera 450 habitaciones, bajo el nombre comercial “Hilton”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la Compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1 de marzo de 2010. El 15 de diciembre 2022, el Grupo firmó un acuerdo para la venta a Barceló Hotel Group de uno los hoteles de la compañía, el Hilton Guadalajara, por US\$ 59 millones. A partir de esta fecha los activos y pasivos de dicho hotel se han clasificado como disponibles para la venta . Esta operación está sujeta a condiciones usuales para este tipo de transacciones, incluyendo aprobaciones corporativas, gubernamentales y/o de terceros, que se estima quedarían satisfechas hacia el cierre del primer trimestre 2023.

4.

- Administración SF Occidente, S. de R.L. de C.V. (ASFO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S de R. L de C.V.(IHL), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal acciones, intereses, participaciones, entre otros de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio; se constituyó el 18 de septiembre de 2015, e inició operaciones el 1 de marzo de 2015.
- Corporación de Servicios Los Ángeles Vallarta, S.A. de C.V. (CSA), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 24 de noviembre del 2016 e inició operaciones el 1o. de enero del 2018. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (IHJ), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R.L. de C.V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1 de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (IHG), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1 de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R.L. de C.V. (CIJ), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua, México, que opera 120 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Business Ciudad Juárez". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSE a partir del 1 de marzo de 2010.

- Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (IHM), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1 de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V. (CIM), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Monterrey, Nuevo León, México, que opera 150 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Urban Monterrey". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1 de marzo de 2010.
- Administración SF del Norte, S. de R.L. de C.V. (ASFN), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010 e inició operaciones el 1 de marzo de 2010. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (IHV), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, México, que opera 451 habitaciones, bajo el nombre comercial " Krystal Altitude Vallarta (antes Hilton). La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 23 de mayo de 2011, e inició operaciones el 1 de octubre de 2012.
- Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R.L. de C.V. (CISAO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 7 de febrero de 2012 e inició operaciones el 9 de febrero de 2012. El 1 de junio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (IHC), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Cancún Quintana Roo, México, que opera 398 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Altitude Cancún" (antes Krystal Grand Cancún). La Administración y operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 16 de mayo del 2013 e inició operaciones el 24 de septiembre de 2013.

6.

- Administración SF de Quintana Roo, S. de R.L. de C.V. (ASFQ), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 20 de junio del 2013 e inició operaciones el 10. de octubre del 2013. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V. (IHCU), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que opera 246 habitaciones, bajo el nombre comercial de "Krystal Urban Cancún". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 21 de octubre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R.L. de C.V. (SAUC), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 3 de noviembre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- SF Partners II, S. de R.L. de C.V. (SFP), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que opera 140 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Urban Guadalajara". La Compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 24 de marzo de 2014.
- Administración y Operación SF, S. de R.L. de C.V.(AYO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, operación hotelera y cualesquier servicio de hotelería. Se constituyó el 4 de diciembre de 2014 e inició operaciones el 1 de julio de 2021.
- Moteles y Restaurantes María Bárbara, S.A. de C.V. (MRMB), su actividad principal es ser la propietaria de un hotel ubicado en el Estado de Mexico, en el municipio de Naucalpan, que opera 215 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Satélite María Bárbara", la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 7 de mayo de 2015.
- Servicios Administrativos Tlalnepantla, S.A. de C.V.(SATL) su actividad principal es la prestación de servicios Administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 14 de abril de 2015; e inició operaciones el 1 de julio de 2015.

- Inmobiliaria MB Santa Fe, S.A. de C.V. (IMB), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Moteles y Restaurantes María Bárbara, S.A. de C.V.; se constituyó el 4 de marzo de 2015, e inició operaciones en la misma fecha.
- Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V. (IHI), su actividad principal es ser propietaria de un hotel en construcción ubicado en la Ciudad de Mexico se constituyó el 15 de mayo de 2015 e inició la construcción el 22 de enero de 2016. Se estima su apertura a finales del mes de marzo 2023.
- ICD Sitra, S.A. de C.V. (ISI), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en San José del Cabo, Baja California Sur, el cual es arrendado a su subsidiaria Promotora Los Ángeles Cabos, S.A. de C.V.; se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.
- Promotora Los Ángeles Cabos, S.A. de C.V. (PAC), su actividad principal es operar un hotel ubicado en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, México que opera 454 habitaciones bajo el nombre comercial "Krystal Grand Los Cabos". La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1 de marzo de 2017.
- Servicios Ángeles SJC, S.A. de C.V. (SAS), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1 de marzo de 2017. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Sibra Vallarta, S.A. de C.V. (SAV), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, el cual es arrendado a su subsidiaria Arrendadora Vallarta, se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.
- Arrendadora los Ángeles Vallarta, S.A. de C.V. (AAV), su actividad principal es operar un hotel con 480 habitaciones ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, México. La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016, e inició operaciones el 1 de mayo de 2017.
- CER diecinueve 91, S. de R.L. de C.V. CDN), su actividad principal es proveer servicios de alimentos y bebidas para clientes de "Krystal Grand Suites Insurgentes 1991" y público en general; se constituyó el 4 de julio de 2017 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.

8.

- Inmobiliaria K Suites 1991, S.A.P.I. de C.V., (IKS), hasta el mes de septiembre de 2018 su actividad principal era ser propietaria de un complejo de suites ubicado en la Ciudad de México, que opera 150 suites, bajo el concepto de renta de espacios amueblados y bajo el nombre comercial "Krystal Grand Suites Insurgentes 1991". A partir de esta fecha su actividad fue traspasada a la empresa Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V. la cual adquirió todos los derechos y obligaciones que tenía Inmobiliaria K Suites. La operación de las suites está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación inmobiliaria que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 11 de mayo de 2016 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.
- Servicios Administrativos Suites 1991, S. de R.L. de C.V. (SAS), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 26 de junio de 2017 e inició operaciones el 1o. de octubre de 2017. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V. (IHB) su principal actividad es ser propietario de un hotel el cual opera con 140 habitaciones, ubicado en la Ciudad de León, Guanajuato, bajo el nombre comercial de Hyatt Centric Campestre León. La operación del Hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación inmobiliaria que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación. Se adquirió el 24 de agosto de 2018.
- Servicios en Administración Hotelera M.P.S.F. S. de R.L. de C.V. (SMP), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Inició operaciones al 9 de agosto del 2018. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V. (GIM1991), a partir del 18 de agosto del 2018, la actividad principal es ser propietario del complejo de suites, ubicado en la Ciudad de México, mediante la celebración de un contrato de accionistas, entre los accionistas de (IKS) y los de Grupo Inmobiliario 1991, subsistiendo esta última para la operación de las 150 suites bajo el concepto de renta de espacios amueblados y bajo el nombre comercial " Krystal Grand Suites Insurgentes 1991".
- MHK - Inmobiliaria, MHKL Hotel Venture Mexico, S.A. de C.V. (MHKL), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Playa del Carmen Quintana Roo, el cual es arrendado a su subsidiaria HPC Santa FE, S.A. de C.V., la compañía inicio operaciones a partir del 14 de diciembre 2022.

- HPC Santa FE, S.A. de CV. (HPC), su actividad principal es operar un hotel con 195 habitaciones ubicado en Playa del Carmen Quintana Roo. La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación, la compañía inicio operaciones a partir del 14 de diciembre 2022.

2. Bases de preparación

a) Declaración sobre cumplimiento

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2022.

La designación de las NIIF incluye todas las normas emitidas por el IASB y las interpretaciones relacionadas, emitidas por el comité de interpretaciones de la Información Financiera (IFRIC, por sus siglas en inglés).

El Grupo ha concluido que no existen incertidumbres materiales que puedan generar una duda significativa sobre su capacidad de continuar como un negocio en marcha.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de las Compañías individuales que fueron incorporados en los estados financieros consolidados del grupo, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión.

La nota 3 incluye detalles de las políticas contables del Grupo.

b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, con excepción de ciertos inmuebles, mobiliario y equipo los cuales se registraron a su costo asumido al 28 de febrero de 2010 (fecha de transición a las NIIF) y a la fecha de las adquisiciones de negocios que se mencionan en la nota 6. El costo asumido de tales terrenos, edificios y mobiliario se determinaron mediante avalúos practicados por peritos independientes (valor razonable) a dicha fecha.

10.

c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares o “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue de \$19.3615 y \$20.5157, respectivamente. El tipo de cambio del 3 de marzo de 2023 es de \$18.17.

d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe juicios, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Los juicios, estimaciones y supuestos del Grupo se basan en la información histórica y presupuestada, así como en las condiciones económicas regionales y de la industria en la que opera, algún cambio podría afectar adversamente dichas estimaciones. Aunque el Grupo haya realizado estimaciones razonables sobre la resolución final de las incertidumbres subyacentes, no se puede asegurar que el resultado final de los asuntos será coherente con lo que reflejan los activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

La información sobre juicios críticos efectuados en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados corresponde a la utilizada en la prueba de deterioro de crédito mercantil nota 3(h).

En la nota siguiente a los estados financieros consolidados se incluye información sobre supuestos de incertidumbre de estimaciones que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

- Nota 6 -Pruebas de deterioro del valor del crédito mercantil y activos de larga duración: supuestos clave para la valuación del monto recuperable.

Determinación del ejercicio de control sobre ciertas inversiones en acciones

La Compañía ha evaluado factores críticos de control establecidos en la IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y ha concluido que debe consolidar los estados financieros de algunas entidades en las que no mantiene la mayoría o la totalidad de la participación accionaria, considerando los derechos sustantivos de toma de decisiones sobre las actividades relevantes que se establecen en los estatutos de dichas entidades, en conjunto con los contratos de operación hotelera, mediante los cuales se soporta que GHSF ejerce su poder de dirigir las actividades relevantes del negocio para alterar los rendimientos variables correspondientes.

Durante 2022, la Compañía y un socio externo, constituyeron MHKL Hotel Venture Mexico S.A. de C.V. (MHKL) para adquirir los activos del hotel "Mahekal Beach Resort". La Compañía posee una tenencia accionaria del 50% sobre esta entidad pero adicionalmente celebró un contrato de operación hotelera mediante el cual ejerce poder y control sobre dicha entidad. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía consolida los saldos y operaciones de MHKL.

e) Determinación del valor razonable

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

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al Gerente de Finanzas. El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones. Los asuntos de valuación significativos son informados al Comité de Auditoría de la Compañía.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

12.

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total.

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Nota 20 - Instrumentos financieros y administración de riesgos

f) Alcance de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen todas las entidades que están controladas directamente por el Grupo.

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 31 de diciembre de 2022, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración bajo NIIF. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

La siguiente tabla resume los cambios en el número de entidades incluidas en los estados financieros consolidados:

Entidades consolidadas en los estados financieros:

	Entidades
31 de diciembre de 2022	40 ⁽¹⁾
31 de diciembre de 2021	38

(1)- Durante 2022, se inicia la consolidación de MHKL Hotel Venture Mexico, S.A. de C.V. y HPC Santa FE, S.A. de CV.

g) Presentación del estado de resultados integrales

Debido a que el Grupo es una empresa de servicios, presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara. Adicionalmente, se presentan los rubros de utilidad departamental, utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación y la utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos de operación, el costo y los gastos departamentales, los gastos indirectos y los gastos inmobiliarios y depreciación. La presentación de estos conceptos se hace para contribuir a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Grupo conforme a los estándares de la industria hotelera.

3. Principales políticas contables

Las políticas contables indicadas a en la hoja siguiente se han aplicado de manera consistente para los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, y han sido aplicados consistentemente por las entidades del Grupo a menos que se indique lo contrario.

a) Bases de consolidación

(i) *Combinación de negocios*

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de adquisición a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. El control se ejerce cuando el grupo; (i) tiene poder sobre la subsidiaria, (ii) tiene exposición o derechos a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y (iii) tiene capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir el importe de sus rendimientos. Se toma en cuenta los derechos de voto de los propietarios que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

El Grupo mide el crédito mercantil a la fecha de adquisición como sigue:

- el valor razonable de la contraprestación transferida; más
- el monto reconocido de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, más
- si la combinación de negocios es realizada por etapas, el valor razonable de las participaciones existentes en el patrimonio de la adquirida; menos
- el monto reconocido neto (en general, el valor razonable) de los activos adquiridos identificables y los pasivos asumidos identificables.

Cuando el exceso es negativo, una ganancia en compra en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en los resultados del ejercicio. El crédito mercantil se reconoce al momento de las adquisiciones que lo generan y se considera de vida indefinida, por lo que es sujeto a pruebas de deterioro anuales.

La contraprestación transferida no incluye los montos relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos montos son reconocidos generalmente en resultados.

Los costos de transacción diferentes de los asociados con la emisión de títulos de deuda o de patrimonio, incurridos por el Grupo en relación con una combinación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

Algunas contraprestaciones contingentes por pagar son reconocidas a valor razonable a la fecha de adquisición. Si la contraprestación contingente es clasificada como patrimonio, no se mide nuevamente y su liquidación será contabilizada dentro del patrimonio. De otra forma, cambios posteriores en el valor razonable en la contingencia se reconocerán en resultados.

14.

(ii) Adquisiciones de participaciones no controladoras

Las adquisiciones de participación no controladora se contabilizan como transacciones con accionistas y, en consecuencia, no se reconoce crédito mercantil producto de estas transacciones. Los ajustes a las participaciones no controladoras que surgen de las transacciones que no involucran pérdida de control se basan en el monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria, los efectos se reconocen en el capital contable.

(iii) Subsidiarias

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. Los estados financieros de las compañías subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados del Grupo desde la fecha en que comienza el control y hasta la fecha en que termina dicho control.

Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido homologadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas contables adoptadas por el Grupo.

La Administración del Grupo determinó que tiene control sobre sus subsidiarias principalmente porque:

- 1) Tiene poder sobre la subsidiaria.
- 2) Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria.
- 3) Capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir en el importe de sus rendimientos.

Al realizar la evaluación de control, la Compañía consideró los derechos de votos potenciales, así como la existencia de control en las subsidiarias en las se mantiene menos del o el 50% del derecho de voto, pero en que la Compañía puede dirigir sus actividades relevantes, dejándose de consolidar en el momento en que este se ha perdido.

En general, existe la presunción de que la mayoría de los derechos de voto da como resultado el control. Para apoyar esto presunción y cuando el Grupo tiene menos de la mayoría de los derechos de voto o derechos similares de una subsidiaria, el Grupo considera todos los hechos y circunstancias relevantes al evaluar si tiene poder sobre una subsidiaria, incluido:

- Los arreglos contractuales con los otros tenedores de votos
- Derechos derivados de otros arreglos contractuales
- Los derechos de voto del Grupo y el derecho de voto potencial

Las participaciones accionarias de las principales subsidiarias consolidadas del Grupo se indican a continuación:

Subsidiarias de GHSF	Tenencia accionaria	Actividad principal
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria MB Santa Fe, S.A. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Grupo Hotelero SF de México, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
SF Partners II, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Moteles y Restaurantes María Barbara, S.A. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Hotelera SF, S. de R.L. de C.V.	100%	Operación hotelera
Administración y Operación SF, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Norte, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF Occidente, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Pacífico, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF de Quintana Roo, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Tlalnepantla Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos

16.

Subsidiarias de GHSF	Tenencia accionaria	Actividad principal
Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Corporación de Servicios Los Angeles Vallarta, S. A de C.V.	100%	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V.	50%	Administración en hotelería
Inmobiliaria K Suites 1991, S.A.P.I. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Servicios Administrativos K Suites 1991, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Sibra Vallarta, S.A. de C.V.	50%	Administración de inmuebles
ICD Sitra, S.A. de C.V.	50%	Administración de inmuebles
Promotora los Ángeles Cabos, S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
Servicios Ángeles SJC, S.A. de C.V.	50%	Servicios administrativos
Arrendadora los Ángeles Vallarta, S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
CER diecinueve 91, S de R.L. de C.V.	100%	Servicios de consumo
Servicios en Administración Hotelera M.P.S.F.S. de R.L. de C.V.	50%	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería Querétaro S.F., S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
Grupo inmobiliario 1991, S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
MHKL Hotel Venture Mexico S.A. de C.V.	50%	Administración de inmuebles
HPC Santa Fe, S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería

(iv) Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V., y se incluyen en los estados financieros consolidados de las misma desde la fecha que comienza el control y hasta la fecha en termino dicho contro. Los saldos y operaciones entre las entidades del Grupo, así como las utilidades y pérdidas no realizadas, se han eliminado en la preparación de los estados financieros consolidados.

Las utilidades no realizadas en operaciones con asociadas se eliminan en contra de la inversión en el porcentaje de la participación del Grupo de dicha inversión. En el caso de las pérdidas no realizadas, se elimina de igual forma que las utilidades no realizadas, solo si no existe evidencia de deterioro.

b) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha en la que se celebran estas transacciones. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio. Estas fluctuaciones cambiarias se registran en el resultado del período como parte del costo financiero.

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a las respectivas monedas funcionales de las entidades del Grupo al tipo de cambio vigente en las fechas de las operaciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se vuelven a convertir a la moneda funcional al tipo de cambio a esa fecha. La ganancia o pérdida cambiaria de partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado en la moneda funcional al principio del período, ajustado por pagos e intereses efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertida al tipo de cambio al final del período que se reporta. Las diferencias cambiarias derivadas de la reconversión se reconocen en los resultados del ejercicio.

Las partidas no monetarias que se miden en términos de costo histórico en una moneda extranjera se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción.

c) Instrumentos financieros-**(i) Reconocimiento y medición inicial**

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

18.

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros-

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

20.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

<i>Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados</i>	Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados (VRCR).
<i>Activos financieros al costo amortizado</i>	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
<i>Inversiones de deuda a VRCORI</i>	Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales (VRCORI). En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

(iii) Baja en cuentas

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(iv) Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

22.

(v) Instrumentos financieros derivados

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés. Los derivados implícitos son separados del contrato principal y registrados de forma separada si el contrato principal no es un activo financiero y se cumplen ciertos criterios.

La Compañía no ha cumplido las disposiciones de la contabilidad de coberturas, por lo que los cambios se reconocen directo en el estado de resultados del periodo en que se incurran.

Los derivados se miden inicialmente al valor razonable. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados.

d) Inventarios

La Compañía tiene inventarios principalmente por los siguientes conceptos: alimentos , bebidas y otros suministros de la operación hotelera; estos se registran a su costo o a su valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los inventarios se determina por el método de costos promedio, el cual incluye las erogaciones incurridas para la adquisición de los inventarios.

La Compañía registra las estimaciones necesarias para reconocer disminuciones en el valor de sus inventarios por deterioro, obsolescencia, lento movimiento y otras causas que indiquen que el aprovechamiento o realización de los artículos que forman parte del inventario resultará inferior al valor registrado.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado menos los costos estimados de terminación y los costos estimados para realizar de venta.

e) Pagos anticipados

Incluyen principalmente seguros pagados por anticipado con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el período de su vigencia. Los pagos anticipados se reconocen como gasto en el estado de resultados integrales cuando el servicio o bien es recibido.

f) Inmuebles, mobiliario y equipo

(i) Reconocimiento y medición

Los elementos de inmuebles, mobiliario y equipo, se valúan a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Los terrenos se valúan a su costo. Los activos adquiridos mediante combinaciones de negocios, se registran a su valor razonable (ver nota 6).

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos para uso propio incluye el costo de los materiales y mano de obra directa, y otros costos directamente atribuibles que se requieran para poner el activo en condiciones de uso tales como los costos de financiamiento de activos calificables. Los programas de cómputo adquiridos que sean parte integral de la funcionalidad del activo fijo correspondiente se capitalizan como parte de ese equipo.

Cuando las partes de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo tienen diferentes vidas útiles, se registran como componentes separados.

Las ganancias y pérdidas por la venta de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo se determinan comparando los recursos provenientes de la venta contra el valor neto en libros de inmuebles, mobiliario y equipo, y se presentan netos dentro de "otros" en los rubros de ingresos de operación y gastos inmobiliarios y depreciación, en el estado consolidado de resultados.

El equipo de operación corresponde principalmente a la loza, cristalería, blancos y cubiertos erogados al inicio de operación del hotel; los reemplazos de éstos son cargados directamente a los resultados del ejercicio en el que ocurren. El equipo de operación no es sujeto a depreciación, ya que representa en forma aproximada la inversión permanente por este concepto.

Un componente de inmuebles, mobiliario y equipo, y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

(ii) Costos subsecuentes

El costo de reemplazo de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo (excepto por los reemplazos del equipo de operación) se reconoce en libros si es probable que los beneficios económicos futuros asociados con dichos costos subsecuentes sean para el Grupo y su costo se puede determinar de manera confiable. El valor neto en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos de la operación del día a día de inmuebles, mobiliario y equipo se reconocen en resultados conforme se incurren.

(iii) Depreciación

La depreciación se reconoce en resultados usando el método de línea recta de acuerdo con la vida útil estimada de cada componente de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo, toda vez que esto refleja de mejor manera el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros comprendidos en el activo. Los terrenos no se deprecian.

24.

A continuación se indican las vidas útiles estimadas para cada uno de los componentes relevantes de inmuebles, mobiliario y equipo:

	<u>Vidas útiles</u>
Construcciones generales	70 años
Remodelaciones mayores	20 años
Elevadores	30 años
Sistemas mayores	23 años
Aire acondicionado	20 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de transporte	4 años
Equipo de cómputo	3 años

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales se revisan al cierre de cada año y se ajustan, en caso de ser necesario. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados cuando se incurren.

El valor de los inmuebles, mobiliario y equipo se revisa anualmente para verificar que no existen indicios de deterioro. Cuando el valor de recuperación, que es el mayor entre el precio de venta y su valor de uso (el cual es el valor presente de los flujos de efectivo futuros), es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro.

g) Crédito mercantil

El crédito mercantil representa los beneficios económicos futuros que surgen de otros activos adquiridos que no son identificables individualmente ni reconocidos por separado. El crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro al cierre del período por el que se informa y cuando se presenten los indicios de deterioro.

Deterioro

La empresa evalúa anualmente si existen indicios de deterioro de sus activos de larga duración, considerando como mínimo los siguientes indicios:

Fuentes externas de información

(a) Existen indicios observables de que el valor del activo ha disminuido durante el periodo significativamente más que lo que cabría esperar como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal.

(b) Durante el periodo han tenido lugar, o van a tener lugar en un futuro inmediato, cambios significativos con una incidencia adversa sobre la entidad, referentes al entorno legal, económico, tecnológico o de mercado en los que ésta opera, o bien en el mercado al que está destinado el activo.

(c) Durante el periodo, las tasas de interés de mercado, u otras tasas de mercado de rendimiento de inversiones, han experimentado incrementos que probablemente afecten a la tasa de descuento utilizada para calcular el valor en uso del activo, de forma que disminuya el importe recuperable de forma significativa.

(d) El importe en libros de los activos netos de la entidad es mayor que su capitalización bursátil.

Fuentes internas de información

(e) Se dispone de evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico de un activo.

(f) Durante el periodo han tenido lugar, o se espera que tengan lugar en un futuro inmediato, cambios significativos en el alcance o manera en que se usa o se espera usar el activo, que afectarán desfavorablemente a la entidad. Estos cambios incluyen el hecho de que el activo esté ocioso, planes de discontinuación o reestructuración de la operación a la que pertenece el activo, planes para disponer del activo antes de la fecha prevista, y la reconsideración como finita de la vida útil de un activo, en lugar de indefinida.

(g) Se dispone de evidencia procedente de informes internos, que indica que el rendimiento económico del activo es, o va a ser, peor que el esperado.

(i) Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros

El Grupo reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Grupo mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de los estados financieros; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas crediticias por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Grupo y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Grupo tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin un recurso por parte de la Compañía tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Grupo tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

El Grupo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de "grado de inversión".

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del instrumento son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado al Grupo de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del deudor;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga en otro resultado integral.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Grupo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son cancelados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

28.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de las propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. El crédito mercantil se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo (UGE). El crédito mercantil surgido en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier crédito mercantil distribuido a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en el crédito mercantil no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

h) Otros activos

Incluyen principalmente derechos de exclusividad con una vida útil definida y se registran a su valor de adquisición. La amortización se calcula por el método de línea recta, en un período máximo de 10 y 15 años. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022 se incluyen ciertos activos recuperables como se describe en la nota 14.

i) Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes

Las participaciones del Grupo en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las participaciones en asociadas. Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

Las participaciones en asociadas se contabilizan usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

El 4 de diciembre de 2018, GHSF celebró un contrato de suscripción de acciones con Grupo HECFA, S.A. de C.V., con la finalidad de desarrollar y construir sobre los inmuebles de la sociedad un hotel bajo la marca "Breathless" ubicado en el municipio de Tulum, Quintana Roo, mediante la sociedad denominada Sunset Tulum, S.A. de C.V., en la cual GHSF participa en el 25% del capital de la compañía.

Otras inversiones

El 12 de junio de 2013, GHSF celebró un contrato con OMA Logística, S.A. de C.V., con la finalidad de desarrollar, construir y operar un hotel de marca "Hilton Garden Inn" ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey, mediante la constitución de una nueva entidad denominada Consorcio Hotelero Aeropuerto. Monterrey, S.A.P.I. de C.V., en la cual GHSF participa en el 15% del capital de la nueva compañía, sin ejercer control. Dicha inversión se registra al costo.

(i) Beneficios a los empleados a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos considerando los sueldos actuales. Los pasivos respectivos se expresan a valor nominal, por ser de corto plazo; incluyen principalmente la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) por pagar, ausencias compensadas, vacaciones, prima vacacional e incentivos.

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta dentro del rubro de costos y gastos.

(ii) Plan de beneficios definidos

Las obligaciones del Grupo respecto a la prima de antigüedad que por ley se debe otorgar bajo ciertas condiciones, se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales a 10 años, que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Grupo y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

(iii) Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando la Compañía está comprometida de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Grupo ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de doce meses después del período de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

j) Pagos basados en acciones

El Grupo tiene establecido un programa de pagos basados en acciones de su capital a ciertos empleados, reconociendo un gasto de operación en el estado de resultados integrales y un aumento en el capital contable, durante el período de adjudicación, al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados. Los períodos de adjudicación van de uno a tres años. Las características de este plan establecen que se otorgarán acciones netas de retención de impuestos a los ejecutivos que cumplan con el criterio de adjudicación de permanecer en forma ininterrumpida en el Grupo durante las fechas de adjudicación del plan, tal y como se indica en la nota 19.

k) Cuentas por pagar, pasivos acumulados y provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera, y en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto financiero.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

I) Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes

Los ingresos se miden en función de la obligación a cumplir especificada en un contrato con un cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre los bienes o servicios al cliente.

Tipo de producto/ servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones a cumplir, incluyendo los términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingresos
<i>Servicios de hospedaje</i>	Los ingresos por servicios de hospedaje se reconocen en la medida que se prestan los mismos. El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.	Los ingresos por servicios de hospedaje se reconocen a través del tiempo, conforme se prestan. La determinación del avance hacia la satisfacción completa de una obligación a cumplir a lo largo del tiempo para calcular la cantidad de ingresos a reconocer. Los anticipos de clientes que se presentan como pasivos circulantes, corresponden a cobros recibidos por reservaciones futuras y por los cuales el servicio de hospedaje no se ha prestado. Dichos anticipos se reconocen como ingresos en el momento en que se presten dichos servicios.
<i>Alimentos y bebidas</i>	Los ingresos por alimentos y bebidas se reconocen conforme se consumen en los restaurantes del hotel	Los ingresos por alimentos y bebidas se reconocen Cuando se vende cada alimento
<i>Ingresos por rentas corresponden a ingresos por arrendamiento bajo IFRS 16 (el Grupo en calidad de arrendador)</i>	Los ingresos por rentas se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se presenta en el rubro de otros ingresos de operación.	Los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo En forma lineal Los anticipos recibidos se incluyen en los pasivos del contrato.
<i>Ingresos por administración hotelera</i>	Los ingresos por administración hotelera se reconocen en la medida que se prestan los mismos.	El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer es a lo largo del tiempo conforme se prestan

32.

Tipo de producto/ servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones a cumplir, incluyendo los términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingresos
<i>Programa de lealtad</i>	El Grupo opera, a través de algunos de sus hoteles, un programa de lealtad denominado "Krystal Rewards" que permite que sus clientes acumulen puntos denominados Krystales para después intercambiarlos por servicios. El monto equivalente de estos puntos son deducidos de los ingresos por servicios de hospedaje y reconocidos como un pasivo diferido. El valor razonable de los premios se determina con base en estimaciones de la Administración. Dichos puntos Krystal caducan a los 2 años.	Los ingresos por estos servicios se reconocen a medida que se prestan los mismos. El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.
<i>Ingresos Club vacacional</i>	El Grupo vende membresías que permiten a los clientes gozar de una tarifa preferencial y diversos descuentos en servicios del hotel durante un periodo de tiempo	Los ingresos se reconocen conforme se devenga el plazo de los contratos

m) Costos departamentales

Costos departamentales representan el costo directamente relacionado con los ingresos hoteleros, alimentos y bebidas y otros ingresos operativos. Costos primariamente incluyen los costos de personal (sueldos y salarios y otros costos relacionados a los empleados), consumo de materias primas, alimentos y bebidas.

El costo de inventario de alimentos y bebidas representa el costo de reposición de dichos inventarios al momento de la venta, incrementado en su caso, por las reducciones en el costo de reposición o valor neto de realización de los inventarios durante el ejercicio.

n) Gastos de publicidad

Los gastos de publicidad se llevan a resultados conforme se incurren.

o) Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período a cambio de una contraprestación.

(i) Como arrendatario*Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor*

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo. El Grupo reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

(ii) Como arrendador

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al inicio de cada arrendamiento si es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo hace una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo. Si este es el caso, el arrendamiento es financiero; si no, el arrendamiento es operativo.

El Grupo reconoce los pagos recibidos bajo arrendamientos operativos en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento, como parte de "Otros ingresos".

p) Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros comprenden gastos por intereses sobre deuda y comisiones bancarias. Los costos de préstamos que no sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable, se reconocen en resultados utilizando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas cambiarias se reportan sobre una base neta en el estado de resultados integrales.

q) Impuestos a la utilidad

El impuesto a la utilidad incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto cuando éste se relaciona a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en capital contable, en el rubro de otra utilidad integral.

34.

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto que se espera pagar por cada una de las entidades del Grupo en lo individual. El impuesto a la utilidad del ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El impuesto a la utilidad diferido se registra individualmente por cada entidad del Grupo de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos del Grupo y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores.

No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: diferencias relativas a inversiones en subsidiarias en la medida en que el Grupo tenga la habilidad de controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible. Adicionalmente, no se reconocen impuestos diferidos por diferencias temporales gravables derivadas del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

s) IFRIC 23

La Compañía periódicamente evalúa las posiciones tomadas con respecto a situaciones en las que las leyes fiscales aplicables están sujetas a interpretación y considera si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto. La Compañía mide sus saldos fiscales en base a la cantidad más probable o al valor esperado dependiendo de qué método proporcione una mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

t) Participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)

La PTU causada en el año se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes. Bajo la legislación fiscal vigente, las empresas están obligadas a compartir el 10% de su utilidad fiscal con sus empleados. Se presenta dentro de gastos indirectos, en el rubro de "Administración", en el estado de resultados integrales.

Con motivo de la reforma de subcontratación laboral en vigor a partir del 1 de septiembre de 2021, se modificó la forma de calcular el pago de la participación de los trabajadores en la utilidad (PTU). Se establecieron limitantes, las cuales establecen que el monto asignado de PTU a cada empleado no podrá superar el equivalente a tres meses de su salario actual, o el promedio de PTU recibida por el empleado en los tres años anteriores (PTU asignada), el que sea mayor.

Si la PTU causada que se determinó aplicando la tasa del 10% sobre la utilidad fiscal base resulta mayor a la suma de la PTU asignada a todos y cada uno de los empleados, esta última debe ser considerada la PTU causada del periodo, y con base en la Ley Federal del Trabajo (LFT) se considera que la diferencia entre ambos importes no genera obligaciones del pago actual ni en los futuros.

Si la PTU determinada aplicando la tasa del 10% sobre la utilidad fiscal base resulta menor o igual a la suma de la PTU asignada a todos y cada uno de los empleados, la PTU causada será la que se determine aplicando el 10% a la utilidad fiscal base.

u) Contingencias

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los activos o ingresos contingentes se reconocen hasta el momento que exista certeza de su realización.

v) Información por segmentos

Los resultados por segmento que son reportados por la alta gerencia del Grupo (tomadores de las decisiones) incluyen las partidas que son directamente atribuibles a un segmento, así como aquellas que pueden ser identificadas y alojadas sobre una base razonable. Para aquellos gastos que no pueden ser directamente asignados a los hoteles (Urbano y Resort), tales como, salarios, renta de oficinas, otros gastos administrativos, entre otros, son presentados en el segmento Operadora.

w) Utilidad (pérdida) básica por acción

El Grupo presenta información sobre la utilidad por acción (UPA) básica correspondiente a sus acciones ordinarias. La UPA básica se calcula dividiendo la pérdida atribuible a los accionistas poseedores de acciones ordinarias del Grupo entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por las acciones propias que se poseen.

4. Pronunciamientos normativos

En relación a la entrada en vigor de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) vigentes a partir del 1 de enero de 2022 y 2021 y con base a lo señalado en la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" la Compañía manifiesta lo siguiente:

2022

Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3

Las enmiendas reemplazan una referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB con una referencia a la versión actual emitida en marzo de 2018 sin cambiar significativamente sus requisitos.

Las modificaciones añaden una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 Combinaciones de Negocios para evitar la emisión de posibles ganancias o pérdidas del "día 2" que surjan para pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes o Gravámenes CINIIF 21, si se incurre por separado. La excepción requiere que las entidades apliquen los criterios de la NIC 37 o CINIIF 21, respectivamente, en lugar del Marco Conceptual, para determinar si existe una obligación actual en la fecha de adquisición. Las enmiendas también agregan un nuevo párrafo a la NIIF 3 para aclarar que los activos contingentes no califican para el reconocimiento en la fecha de adquisición.

De acuerdo con las disposiciones transitorias, el Grupo aplica las modificaciones de forma prospectiva, es decir, a las combinaciones de negocios que se produzcan después del comienzo del período de informe anual en el que aplica por primera vez las modificaciones (la fecha de aplicación inicial).

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Filial como primera adoptante

La enmienda permite a una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16 (a) de la NIIF 1 medir las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos reportados en los estados financieros consolidados de la matriz, en función de la fecha de transición de la matriz a las NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y para los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la subsidiaria. Esta enmienda también se aplica a una empresa asociada o conjunta que opte por aplicar el párrafo D16 (a) de la NIIF 1.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados del Grupo, ya que no es la primera vez que lo adopta.

2021

Enmiendas a NIIF 16 “Reducciones de Alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2021”

En respuesta al impacto continuado de la pandemia de COVID-19, con fecha 31 de marzo de 2021 el IASB emitió una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos para ampliar por un año el periodo de aplicación de la solución práctica que Página 18 ayuda a los arrendatarios a contabilizar las concesiones de alquiler vinculadas a COVID-19. Con esto, el IASB extendió la solución práctica a concesiones de alquiler que reducen los pagos por arrendamiento originalmente vencidos en o antes del 30 de junio de 2022.

La enmienda es efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de abril de 2021, con aplicación retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial como un ajuste en el saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual en el que se aplicó por primera vez la modificación. Se permite su aplicación anticipada, incluso en los estados financieros no autorizados para su publicación al 31 de marzo de 2021. La aplicación de esta enmienda no generó impactos significativos en los estados financieros.

Enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 “Reforma de las Tasas de Interés de Referencia (Fase 2)”

El 27 de agosto de 2020, el IASB finalizó su respuesta a la reforma en curso que elimina gradualmente las tasas de interés de referencia tales como de las tasas de interés de oferta interbancaria (IBOR por su sigla en inglés), mediante la emisión de un paquete de modificaciones a las siguientes NIIF:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición
- NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar
- NIIF 4 Contratos de Seguro
- NIIF 16 Arrendamientos

Estas modificaciones están destinadas a ayudar a las compañías a proporcionar a los inversores información útil sobre los efectos de la reforma en sus estados financieros. Antecedentes Las IBOR son tasas que se publican diariamente como referencia del interés promedio al que un determinado número de entidades financieras se concederían financiación interbancaria no garantizada en diferentes plazos y monedas. Ante las preocupaciones originadas por los intentos de manipulación de las tasas de referencia durante los últimos años, los reguladores de todo el mundo iniciaron una reforma radical de estos índices, con el objetivo de aumentar su fiabilidad dentro del sistema financiero internacional. La reforma busca la sustitución de las tasas de interés de oferta interbancaria por tasas de referencia alternativas libres de riesgo (RFR por su sigla en inglés), las cuales se basan en transacciones liquidas del mercado subyacente y no dependen del juicio de expertos.

Enmiendas Fase 1

La primera fase del trabajo realizado por el IASB para responder a la reforma se centró en proporcionar excepciones temporales que permiten a las entidades continuar aplicando contabilidad de coberturas durante el periodo de incertidumbre previo al reemplazo de las IBOR. Esta fase culminó en 2019 con la emisión de enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF7, las cuales entregaron en vigor el 1 de enero de 2020.

Enmiendas Fase 2

La Fase 2 complementa las enmiendas anteriores y aborda los efectos en los estados financieros cuando una empresa reemplaza la tasa de interés de referencia anterior por una tasa de referencia alternativa. Estas modificaciones se refieren principalmente a:

- Cambios en los flujos de efectivo contractuales: una empresa no tendrá que dar de baja en cuentas o ajustar el valor en libros de los instrumentos financieros por efecto de los cambios requeridos por la reforma, sino que actualizará la tasa de interés efectiva para reflejar el cambio a la tasa de referencia alternativa;
- Contabilidad de coberturas: una empresa no tendrá que discontinuar su contabilidad de coberturas únicamente porque realice los cambios requeridos por la reforma, si la cobertura cumple con otros criterios de contabilidad de coberturas; y
- Revelaciones: se requerirá que una empresa divulgue información sobre nuevos riesgos que surjan de la reforma y cómo gestiona la transición a tasas de referencia alternativas.

Las enmiendas emitidas en la Fase 2 entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2021, con aplicación retroactiva, salvo ciertas excepciones. No se requiere reexpresar periodos anteriores. La entrada en vigor de las enmiendas no tuvo impacto en los estados financieros.

Enmiendas a NIIF 3 “Referencias al Marco Conceptual”

El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió un paquete de enmiendas de alcance limitado, entre ellas modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Las enmiendas actualizan las referencias al Marco Conceptual emitido en 2018, a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios. Además, el IASB agregó una nueva excepción en la NIIF 3, la cual especifica que para pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes” o CINIIF 21 “Gravámenes”, una adquirente debería referirse a estas normas, en lugar del Marco Conceptual 2018. Sin esta excepción, una entidad habría reconocido algunos pasivos en una combinación de negocios que no reconocería según la NIC 37.

Las modificaciones son aplicables de forma prospectiva a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del primer periodo anual que se inicie a contar del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. La Administración no tuvo impactos por la aplicación de estas enmiendas en los estados financieros.

Enmiendas a NIC 16 “Productos Obtenidos antes del Uso Previsto”

Como parte del paquete de enmiendas de alcance limitado publicadas en mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, las cuales prohíben que una compañía deduzca del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo los montos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una compañía reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en el resultado del periodo.

Las enmiendas también aclaran que una entidad está “probando si el activo funciona correctamente” cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las modificaciones se aplicarán de forma retroactiva, pero sólo a partir del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez las modificaciones.

El efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente de patrimonio según corresponda) al comienzo del primer periodo presentado.

La Administración no tuvo impactos por la aplicación de estas enmiendas en los estados financieros.

Enmiendas a NIC 37 “Contratos Onerosos: Costo de Cumplir un Contrato”

La tercera norma modificadas por el IASB dentro del paquete de enmiendas de alcance limitado emitido en mayo de 2020 fue la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes. Las enmiendas especifican qué costos debe considerar una entidad al evaluar si un contrato es de carácter oneroso. En este sentido, las enmiendas aclaran que el costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también la asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un ítem de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato). Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las compañías deben aplicar estas modificaciones a los contratos para los cuales aún no ha cumplido todas sus obligaciones al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. No se requiere reexpresar información comparativa. El efecto acumulado de aplicar inicialmente las modificaciones se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio según corresponda) en la fecha de la aplicación inicial. La Administración no tuvo impactos por la aplicación de estas enmiendas en los estados financieros.

Mejoras Anuales a las NIIF: Ciclo 2018-2020

El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió una serie de modificaciones menores a las NIIF, con el fin de aclarar o corregir temas menores o subsanar posibles incoherencias entre los requisitos de las normas. Las modificaciones con potencial impacto sobre el Grupo son las siguientes:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros: aclara que a efectos de la prueba del 10% para la baja en cuentas de un pasivo financiero, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones recibidas, el prestatario sólo se debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista. Estas mejoras son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades deben aplicar estas modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones.

► Ejemplos que acompañan a NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13, con el fin de eliminar una posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos por arrendamiento. El ejemplo incluía como parte de sus antecedentes un reembolso del arrendador al arrendatario, relacionado con las mejoras de la propiedad arrendada. Dado que el ejemplo no explicaba con suficiente claridad si el reembolso cumplía con la definición de incentivo por arrendamiento, el IASB decidió eliminar del ejemplo ilustrativo cualquier referencia a este reembolso, evitando de esta manera cualquier posibilidad de confusión.

La Administración no tuvo impactos significativos en los estados financieros por la aplicación de estas mejoras.

Enmiendas a NIC 1 “Clasificación de Pasivos como Corrientes y No Corrientes”

El 23 de enero de 2020, el IASB emitió enmiendas de alcance limitado a NIC 1 Presentación de Estados Financieros, con el objetivo de aclarar cómo clasificar la deuda y otros pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran que un pasivo se clasifica como no corriente si la entidad tiene, al final del periodo sobre el que se informa, el derecho sustancial de aplazar la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o por los eventos posteriores a la fecha del informe. Las enmiendas incluyen la aclaración de los requisitos de clasificación para la deuda que una empresa podría saldar convirtiéndola en patrimonio. Las enmiendas afectan sólo la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera, no la cantidad u oportunidad de su reconocimiento, así como tampoco las revelaciones relacionadas. Sin embargo, podrían dar lugar a que las empresas reclasifiquen algunos pasivos de corrientes a no corrientes, y viceversa. Esto podría afectar el cumplimiento de los covenants en los contratos de deuda las empresas. Estas modificaciones son aplicables de forma retroactiva a contar del 1 de enero de 2023. En respuesta a la pandemia de Covid-19, en julio de 2020 el IASB prorrogó en un año su fecha de vigencia, fijada inicialmente para el 1 de enero de 2022, con el fin de proporcionar a las empresas más tiempo para implementar cualquier cambio de clasificación resultante de estas modificaciones. Se permite su aplicación anticipada. La Administración no tuvo impactos por la aplicación de estas enmiendas en los estados financieros.

Enmiendas a NIC 1 y Documento de Práctica N°2 “Información a Revelar sobre Políticas Contables”

El 12 de febrero de 2021, como etapa final a sus mejoras en el ámbito de la materialidad, el IASB emitió enmiendas de alcance limitado a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y al Documento de Práctica de las NIIF N°2 Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa, con el objetivo de ayudar a las compañías a mejorar las revelaciones de políticas contables, para que proporcionen información más útil a los inversores y otros usuarios principales de los estados financieros. Las enmiendas a la NIC 1 requieren que las empresas revelen su información material sobre políticas contables en lugar de sus políticas contables importantes.

42.

Las modificaciones a la Declaración de Práctica N°2 de las NIIF proporcionan orientación sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a las revelaciones de políticas contables. Estas enmiendas son aplicables para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. La Administración no tuvo impactos por la aplicación de estas enmiendas en los estados financieros.

Enmiendas a NIC 8 “Definición de Estimaciones Contables”

El 12 de febrero de 2021, el IASB emitió enmiendas de alcance limitado a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, con el fin de aclarar cómo deben distinguir las empresas entre cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables, y de esta manera reducir la diversidad en la práctica. Dicha distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente solo a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente también se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados.

Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Se aplicarán prospectivamente para cambios en las estimaciones y en las políticas contables que ocurran a partir del inicio del primer ejercicio anual en que la compañía aplica la modificación. La Administración no tuvo impactos por la aplicación de estas enmiendas en los estados financieros.

Enmiendas a NIC 12 “Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única”

El 7 de mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones específicas la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, con el objetivo de aclarar cómo las empresas deben contabilizar los impuestos diferidos sobre transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento. En determinadas circunstancias, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez. Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales las empresas reconocen tanto un activo como un pasivo. Las modificaciones aclaran que la exención no se aplica y que las empresas están obligadas a reconocer impuestos diferidos sobre dichas transacciones.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada. La Administración no tuvo impactos por la aplicación de estas enmiendas en los estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 16 Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19

El 28 de mayo de 2020, el IASB emitió concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos.

Las modificaciones tienen como fin eximir a los arrendatarios de la aplicación de los lineamientos de la NIIF 16 relacionados con el reconocimiento de modificaciones a los arrendamientos en el caso de concesiones de alquiler derivadas como consecuencia directa de la pandemia de Covid-19. Como parte de la solución práctica, el arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de alquiler otorgada por el arrendador en relación con el Covid-19 constituye una modificación de arrendamiento.

El arrendatario que opte por esta opción deberá reconocer cualquier cambio en los pagos por arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con el Covid-19 de la misma manera en la que reconocería el cambio de conformidad con la NIIF 16, si dicho cambio no constituyera una modificación de arrendamiento.

5. Administración de riesgos financieros

El Grupo se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo cambiario
- Riesgo de tasa de interés

Esta nota presenta información sobre la exposición del Grupo cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Grupo para la medición y administración de riesgos, así como la Administración de capital del Grupo. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos-

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de Administración de riesgos del Grupo. La Administración es responsable del desarrollo y monitoreo del cumplimiento de las políticas establecidas.

Las políticas de Administración de riesgos del Grupo se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Grupo, establecer los límites y controles apropiados, para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de Administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades del Grupo, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de Administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

44.

El Consejo de Administración del Grupo supervisa la forma en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos del Grupo; adicionalmente revisa que sea adecuado con el marco de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta el Grupo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes del Grupo.

Cuentas por cobrar a clientes, a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar

La exposición del Grupo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios del Grupo se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.

La Administración del Grupo ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente en cuanto a su solvencia antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago y crédito por hospedaje. La revisión efectuada por el Grupo incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias. Para cada cliente se establecen límites de crédito, que representan el monto abierto máximo. Los clientes que no satisfacen las referencias de crédito del Grupo, sólo pueden llevar a cabo operaciones mediante pago anticipado o efectivo.

En respuesta a la pandemia por COVID 19, la Administración del Grupo ha desarrollado revisiones frecuentes de los límites de crédito de los clientes que fueron severamente afectados.

El Grupo crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas esperadas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual y se clasifica en gastos operativos en el estado de resultados integrales.

Inversiones

El Grupo limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en inversiones en “mesa de dinero”, las cuales son de alta liquidez y de bajo riesgo.

Garantías

Es política del Grupo el otorgar garantías financieras solamente a las compañías subsidiarias poseídas al menos en un 90%.

Al 31 de diciembre de 2022, se tiene un préstamo con BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple y como garante se tienen a las empresas subsidiarias Servicios de Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V. y Chartwell Inmobiliaria Monterrey, S. de R.L. de C.V. (ver nota 15).

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Grupo para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo (ver nota 20).

Normalmente, el Grupo se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un período de 30 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales el Grupo tiene contratadas coberturas de seguros.

Las medidas adoptadas por el Grupo para responder a posibles limitaciones de liquidez futuras derivadas de la pandemia por COVID 19 y el impacto de estas medidas en los estados financieros consolidados incluyen lo siguiente:

- Ha incrementado su flexibilidad en las políticas de reservación, cancelación y cambios, que den facilidad a los huéspedes;
- Ha platicado con la fuerza laboral con el fin de encontrar el apoyo suficiente para mantener la operación de los hoteles sin necesidad de suspender operaciones,
- Ha establecido un control de costos y gastos estrictos que incluye principalmente: i) negociación con proveedores con relación a la modificación de los acuerdos de pago y reducción de precios pactados con el objeto de garantizar liquidez durante los siguientes meses y ii) el mantenimiento que soporten la operación y adaptación a las nuevas medidas sanitarias.
- Ha renegociado sus contratos de deuda y el Grupo celebró convenios modificatorios de deuda durante abril, mayo y junio de 2020 con BBVA Bancomer, S.A. para diferir el pago de intereses y capital hasta 6 meses; con Banco Sabadell, S.A. hasta 12 meses, iniciando en junio y septiembre de 2020 y con Banco Santander México y Banco Ve por Más, S.A. por seis meses, iniciando en el mes de junio 2020.
- Durante octubre, noviembre y diciembre de 2020, el Grupo celebró nuevos convenios modificatorios de deuda con BBVA Bancomer, S.A. para diferir el pago de intereses y capital hasta 6 meses.

46.

- Durante Noviembre de 2021, Banorte, S.A. estableció una línea revolvente a través de un pagaré simple del cual se paga el principal e intereses.
- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo obtuvo dispensas por parte de los bancos por el incumplimiento de algunas obligaciones de hacer y no hacer relativas a covenants financieros, con lo que se garantiza que la deuda no será exigible durante los próximos 12 meses, es decir del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Grupo o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración del Grupo con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Grupo está expuesto a riesgo cambiario principalmente por la prestación de servicios y préstamos denominados en una moneda distinta a la moneda funcional del Grupo, que es el peso. La moneda extranjera en que dichas transacciones están denominadas es el dólar.

Los intereses sobre los préstamos se denominan en la moneda del préstamo que es el dólar.

Respecto a otros activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, el Grupo se asegura que su exposición neta se mantenga en el nivel aceptable mediante la compra y venta de divisas extranjeras a tipos de cambio de operaciones al contado o "spot" para cubrir imprevistos a corto plazo.

Riesgo cambiario

El Grupo está expuesto a riesgo cambiario principalmente por la prestación de servicios y préstamos denominados en una moneda distinta a la moneda funcional del Grupo, que es el peso. La moneda extranjera en que dichas transacciones están denominadas es el dólar.

Los intereses sobre los préstamos se denominan en la moneda del préstamo que es el dólar.

Respecto a otros activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, el Grupo se asegura que su exposición neta se mantenga en el nivel aceptable mediante la compra y venta de divisas extranjeras a tipos de cambio de operaciones al contado o "spot" para cubrir imprevistos a corto plazo.

Riesgo de tasa de interés

Las fluctuaciones en las tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición del Grupo deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

El Grupo tiene como política el contratar coberturas de tasa de referencia en los créditos bancarios de acuerdo a las condiciones del mercado. Actualmente el Grupo mantiene una posición vigente en opciones de tasa de interés (Libor y TIE), los cuales sirven para limitar las tasas a pagar en los préstamos contratados a tasa flotante.

Administración del capital

La Administración busca mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas del Grupo y mantener la confianza de los participantes del mercado. Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad del Grupo, y los planes de inversión a largo plazo que principalmente financian los flujos de efectivo de operación del Grupo. Con estas medidas, el Grupo pretende alcanzar un crecimiento constante de las utilidades.

6. Adquisiciones de negocios, crédito mercantil y activos mantenidos para su venta

Activos adquiridos y pasivos asumidos identificables

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. La Administración del Grupo determinó que tiene control principalmente porque: i). tiene poder sobre la compañía, ii). exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación y iii). Capacidad de utilizar su poder para influir en el importe de sus rendimientos.

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos identificables en la adquisición de negocio se reconocieron como sigue:

MHKL Hotel Venture Mexico , S.A. de C.V.

El 14 de diciembre de 2022, el Grupo adquirió en asociación con otro socio, un hotel ubicado en Playa del Carmen , Quintana Roo, que opera 195 habitaciones bajo el nombre comercial de "Mahekal Beach Resort" por un monto de USD \$56,000,000.

La adquisición antes señalada se financió parcialmente con recursos provenientes de un crédito bancario de USD 33,000,000 y el resto con aportaciones de los socios.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 “combinación de negocios”, el Grupo no reconoció un crédito mercantil ya que los bienes obtenidos están valuados a valor razonable. La Compañía utilizará el periodo de medición de un año a partir de la fecha de adquisición que establece la NIIF 3 con el fin de concluir la documentación del valor razonable; sin embargo, no se esperan efectos en el registro de la transacción.

Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C. V

El 18 de agosto del 2018, GHSF a través de una acta de asamblea de la subsidiaria Inmobiliaria K Suites, S.A.P.I. de C.V., acordó una aportación de capital en Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V. por \$132,000 a través de la capitalización de cierta deuda que mantenía dicha Compañía con Inmobiliaria K Suites 1991, S.A.P.I. de C.V. con la que GHSF adquirió el 50% de la Compañía.

En el inmueble propiedad de Grupo Inmobiliario 1991 se encuentra el hotel “Krystal Grand Suites 1991” actualmente con 150 habitaciones y operado por una subsidiaria de GHSF.

La adquisición del hotel antes señalado se financió mediante recursos provenientes de un crédito bancario obtenido por una subsidiaria del Grupo.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 “Combinación de negocios”, el Grupo reconoció un crédito mercantil neto de impuesto diferido por \$22,762 utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo.

Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V.

El 24 de agosto del 2018, GHSF suscribió un aumento de capital variable en su subsidiaria al 50% de Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V. (“IHB”) por \$128,250 con la cual el capital social de IHB se incrementó a 256,503,000 acciones al suscribir el otro socio una parte proporcional.

Con los recursos aportados, la sociedad adquirió en esa fecha un Inmueble, mobiliario y equipo en la ciudad de León Guanajuato, donde se encuentra un hotel de 140 habitaciones que funciona con el nombre de Hotel Hyatt Centric Campestre León y es operado por GHSF.

La aportación de GHSF antes señalada se financió con recursos provenientes de un crédito bancario obtenido por una de las subsidiarias del Grupo.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 “combinación de negocios”, el Grupo no reconoció un crédito mercantil ya que los bienes obtenidos estaban valuados a valor razonable.

ICD Sitra, S.A. de C.V. y Sibra Vallarta, S.A. de C.V.

El 21 de febrero de 2017, GHSF celebró un contrato de suscripción de acciones, en el cual GHSF suscribió un aumento de capital en la parte variable del capital de ICD Sitra, S.A. de C.V. ("Sitra"), obteniendo el 50% de la participación accionaria.

Entre los activos de Sitra se encuentra un hotel con 454 habitaciones de categoría Gran Turismo el cual será operado por GHSF bajo la marca "Krystal Grand" con el nombre de "Krystal Grand Los Cabos".

Asimismo, el 28 de febrero de 2017 se celebró un contrato de suscripción de acciones, conforme al cual, GHSF, suscribió un aumento de capital en la parte variable del capital de Sibra Vallarta, S.A. de C.V. ("Sibra"), obteniendo el 50% de la participación accionaria.

Entre los activos de Sibra se encuentra un hotel que actualmente cuenta con 480 habitaciones de categoría Gran Turismo, mismo que será operado por GHSF bajo la marca "Krystal Grand" con el nombre de "Krystal Grand Nuevo Vallarta".

La adquisición de los hoteles antes señalados se financiaron mediante recursos provenientes de la Oferta Pública Subsecuente de acciones en México y Chile que se llevó a cabo el 7 de julio de 2016. (ver nota 1).

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 "combinación de negocios", el Grupo reconoció un crédito mercantil neto de impuesto diferido por \$224,059 utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo.

Al 31 de diciembre de 2020, GHSF registró un deterioro al total del crédito mercantil correspondiente a Sitra por \$9,198, por lo que al 31 de diciembre de 2020 el crédito mercantil de ambas entidades por \$224,059 disminuyó por el monto deteriorado. El saldo actual del crédito mercantil correspondiente a esta adquisición es de \$214,861 que corresponde a Sibra.

Moteles y Restoranes María Bárbara, S.A. de C.V.

El 7 de mayo de 2015, el Grupo adquirió un hotel ubicado en el Estado de México, en el Municipio de Naucalpan, que opera 215 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Satellite María Bárbara" por un monto de \$205,265. Los activos adquiridos y los pasivos asumidos identificables en la adquisición de dicho negocio dieron como resultado un crédito mercantil por \$62,130, y fueron reconocidos en los estados financieros en la fecha que ocurrió la operación.

Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S.A. de C.V.

El 24 de septiembre de 2013, el Grupo adquirió un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo México. Los activos adquiridos y los pasivos asumidos identificables en la adquisición de dicho negocio dieron como resultado un crédito mercantil por \$45,864 y fueron reconocidos en los estados financieros en la fecha en que ocurrió la operación.

Activos mantenidos para su venta

El 15 de diciembre 2022, el Grupo firmó un acuerdo para la venta a Barceló Hotel Group de uno los hoteles de la compañía, el Hilton Guadalajara, por US\$ 59 millones. A partir de esta fecha los activos y pasivos de dicho hotel se han clasificado como disponibles para la venta . Esta operación está sujeta a condiciones usuales para este tipo de transacciones, incluyendo aprobaciones corporativas, gubernamentales y/o de terceros, que se estima quedarían satisfechas hacia el cierre del primer trimestre 2023.

A continuación, se muestra los activos y pasivos clasificados como mantenidos para su venta:

Rubro	Importe al 31 de diciembre de 2022
Activo	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$ 20,398
Cuentas por Cobrar	8,732
Otras Cuentas por Cobrar	2,098
Inventarios	2,144
Pagos Anticipados	714
Efectivo Restringido	5,226
Inmuebles, Mobiliario y Equipo	778,714
Total del activo	\$ 818,026
Pasivo	
Proveedores	\$ 12,838
Pasivos acumulados	259
Provisiones	3,579
Impuestos por pagar	34,127
Anticipos de clientes	7,241
Beneficios a los empleados	2,571
Impuestos a la Utilidad de Diferidos	40,382
Total del pasivo	\$ 100,997

7. Información por segmentos de negocio

a) Bases de segmentación

El Grupo cuenta con tres segmentos operativos, los cuales se clasifican por tipo de servicio y debido a la similitud de sus características económicas:

- Servicios Urbanos
- Servicios Resort
- Operadora y Holding

El segmento Urbano se refiere a hoteles de Ciudad, el segmento Resort se refiere a hoteles a pie de playa y el segmento de Operadora y Holding se refiere al segmento de operación de los hoteles de terceros y servicios administrativos.

El desempeño de los segmentos operativos se mide basado en los ingresos totales y la utilidad de operación de cada segmento operativo, ya que la administración considera que dicha información es la más adecuada para la evaluación de los resultados. La información financiera relativa a cada uno de los segmentos operativos se detalla a continuación:

	2022				
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado	
Ingresos totales de operación	\$ 611,706	\$ 1,749,019	\$ 294,492	\$ 2,655,217	
Depreciación y amortizaciones	110,510	151,861	18,832	281,203	
Utilidad (pérdida) de operación	90,793	444,509	(180,711)	354,590	
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (40,805)	\$ 162,286	\$ 76,823	\$ 198,304	

	2021				
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado	
Ingresos totales de operación	\$ 372,671	\$ 1,288,489	\$ 99,393	\$ 1,760,553	
Depreciación y amortizaciones	88,124	165,464	11,470	265,058	
Utilidad (pérdida) de operación	6,132	237,626	(174,078)	69,680	
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ (40,805)	\$ 162,286	\$ (154,893)	\$ (33,412)	

52.

A continuación se menciona la situación financiera consolidada de los últimos dos años:

	2022			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Activos totales	\$ 3,272,142	\$ 7,041,306	\$ 2,330,883	\$ 12,644,331
Pasivos totales	1,101,235	3,755,550	930,138	5,786,923

	2021			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Activos totales	\$ 3,350,127	\$ 5,908,000	\$ 1,587,300	\$ 10,845,427
Pasivos totales	1,233,812	3,090,655	558,917	4,883,384

8. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integran como se muestra a continuación:

	2022	2021
Efectivo	\$ 218,830	\$ 346,059
Inversiones temporales	225,393	218,664
Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante	444,223	564,723
Efectivo restringido largo plazo ⁽¹⁾	155,761	91,296
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 599,984	\$ 656,019

⁽¹⁾ El efectivo restringido comprende ciertos depósitos para garantizar el pago de los créditos bancarios.

Los saldos de efectivo y efectivo restringido al 31 de diciembre de 2022 de su subsidiaria SIT, se reclasificaron como “Activos mantenidos para su venta” por un importe de \$25,624 (ver Nota 6).

9. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

	2022	2021
Huéspedes y agencias	\$ 95,223	\$ 44,399
Club Vacacional	27,640	34,036
Compañías y líneas aéreas	68,860	45,195
	191,723	123,630
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	2,977	5,296
Total de cuentas por cobrar	\$ 188,746	\$ 118,334

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 de su subsidiaria SIT, se reclasificaron como "Activos mantenidos para su venta" por un importe de \$10,461 en cuentas por cobrar y una estimación para cuentas de cobro dudoso de 1,729 (ver Nota 6).

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y cambiario y a las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar.

10. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a) Relaciones de control

Al 31 de diciembre de 2022, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. está integrado de la siguiente manera:

- Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve Por Más, División fiduciaria como fiduciario del F/154 (el "Fideicomiso de Control"), el 14.66 del capital.
- El 85.44% restante se encuentra en poder del público inversionista.

La controladora final de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. es el Fideicomiso de Control.

b) Remuneración por sueldos al personal clave de la Administración

Los miembros clave de la Administración recibieron las siguientes remuneraciones por sueldos, las cuales se incluyen en costos de personal se muestran a continuación (ver nota 21):

	2022	2021
Beneficio a corto plazo	\$ 56,874	\$ 49,617

54.

c) Operaciones con otras partes relacionadas

Las operaciones con otras partes relacionadas se integran como se muestra a continuación:

(i) Ingresos

	Valor de la operación	
	2022	2021
Honorarios base de administración:		
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$ 14,823	\$ 11,441
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	8,614	5,983
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	6,266	4,343
Consortio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S.A.P.I. de C.V.	2,822	1,574
Honorarios de incentivo:		
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$ 15,794	\$ 11,664
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	10,271	6,201
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	6,266	4,197
Consortio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S.A.P.I. de C.V.	4,399	2,073
Ingresos por intereses:		
Roseg, S.A. de C.V.	872	651
Ingresos por publicidad corporativa e internacional:		
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$ 7,945	\$ 5,993
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	4,139	2,121
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	4,124	1,978
Otros ingresos:		
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$ 1,246	\$ 4,224
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	950	1,141
Consortio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S.A.P.I. de C.V.	532	237
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	825	660
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S.A. de C.V.	-	20
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S.A. de C.V.	-	20
Servicios Corporativos Krystal Ixtapa, S.A. de C.V.	-	20
Servicios Hoteleros Aeropuerto Monterrey, S.A. de C.V.	-	20

(ii) Gastos

	Valor de la operación	
	2022	2021
Gastos reembolsables:		
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	\$ 11,576	\$ 7,339
Hotelera Caracol, S.A. de C. V	404	47
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S.A. de C. V	851	107
Consortio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S.A.P.I. de C.V.	33	-
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	-	74
Servicios Krystal Ixtapa, S.A. de C. V	-	83
Gastos por servicios administrativos:		
Servicios Administrativos Chartwell, S.A. de C.V.	\$ 3,295	\$ 3,645
Rentas:		
Inmobiliaria de la Parra, S. de R.L. de C.V.	\$ 7,177	\$ 6,781
Honorarios extraordinarios (Nota 14):		
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$ 19,782	\$ -
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	11,175	-
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	8,086	-

(iii) Políticas de precios

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas, son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como se muestra a continuación:

	2022	2021
Cuentas por cobrar		
Roseg, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 11,722	\$ 6,446
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	1,175	1,762
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	1,086	2,836
Consortio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. de R.L. de C.V.	755	316
Servicios Integrales Parimba, S.A. de C.V.	502	345
Administración S.F. Reforma, S. de R.L. de C.V.	218	218
Nexus Capital Private Equity Fund III, L. P.	2	2
Comercializadora MP, S.A. de C.V.	2	2
Total de cuentas por cobrar	\$ 15,462	\$ 11,927

56.

	2022	2021
Cuentas por pagar		
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S.A. de C.V.	\$ 264	124
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	\$ 179	\$ 9,618
Servicios Corporativos Krystal Cancun, S.A. de C.V.	50	81
Operadora Inca, S.A. de C.V.	35	88
Inmobiliaria Hotelera de la Península, S.A. de C.V.	2	2
Grupo ICD Sitra, S.A. de C.V.	-	5,730
Roseg, S.A. de C.V.	-	37
Servicios Integrales Parimba, S.A. de C.V.	-	4
Inmobiliaria en Hotelería Querétaro SF, S.A. de C.V.	-	3
Total de cuentas por pagar	\$ 530	\$ 15,687

- (1) Incluye un crédito simple otorgado por Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. a Roseg, S.A. de C.V. por \$2,000,000 de dólares, devengan interés a la tasa del 10% fija, pagaderos en 20 exhibiciones mensuales, comenzando el 1 de agosto de 2019 con vencimiento el 1 de marzo de 2021. Al 31 de diciembre de 2022 se han recibido pagos por concepto de interés USD\$56,590 dólares, su saldo a esa fecha es de USD\$602,196 dólares.
- (2) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas corresponden a contratos de administración y operación hotelera y saldos en cuenta corriente que no generan intereses ni tienen vencimiento específico.

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y liquidez relacionados con cuentas por pagar a partes relacionadas.

11. Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar se integran como se muestra a continuación:

	2022	2021
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 461,498	\$ 371,877
Impuesto sobre la renta por recuperar	66,952	49,250
Otros	1,719	1,301
	\$ 530,169	\$ 422,428

Los saldos de Impuestos por recuperar al 31 de diciembre de 2022 de su subsidiaria SIT, se reclasificaron como "Activos mantenidos para su venta" por un importe de \$2,070 (ver Nota 6).

12. Inventarios

Los inventarios se integran como se muestra en la tabla siguiente:

	2022	2021
Alimentos	\$ 12,199	\$ 7,953
Bebidas	6,770	5,264
Otros suministros de operación	12,856	9,810
	<u>\$ 31,825</u>	<u>\$ 23,027</u>

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los inventarios utilizados son reconocidos en los resultados dentro del costo de ventas.

Los saldos de Inventarios al 31 de diciembre de 2022 de su subsidiaria SIT, se reclasificaron como "Activos mantenidos para su venta" por un importe de \$2,144 (ver Nota 6).

13. Inmuebles, mobiliario y equipo

El movimiento de inmuebles, mobiliario y equipo se muestran a continuación:

Inversión	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso ⁽²⁾	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ 1,862,624	\$ 116,844	\$ 6,276,997	\$ 1,076,828	\$ 992,820	\$ 10,326,113
Adquisiciones ⁽¹⁾	741,132	4,880	452,502	103,938	405,797	1,708,250
Enajenaciones	-	(650)	(2,226)	(2,032)	-	(4,909)
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 2,603,756</u>	<u>\$ 121,074</u>	<u>6,727,273</u>	<u>1,178,734</u>	<u>1,398,617</u>	<u>12,029,454</u>
Inversión	(59,702)	(30,342)	(928,297)	(96,992)	-	(1,115,333)
Saldos al 31 de diciembre 2022	<u>\$ 2,544,054</u>	<u>\$ 90,732</u>	<u>\$ 5,798,976</u>	<u>1,081,742</u>	<u>\$ 1,398,617</u>	<u>\$ 10,914,121</u>

Inversión	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$ 1,862,624	\$ 115,085	\$ 6,223,001	\$ 1,066,199	\$ 652,795	\$ 9,919,704
Adquisiciones ⁽¹⁾	-	1,759	28,759	10,629	365,262	406,409
Enajenaciones	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	25,237	-	(25,237)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 1,862,624</u>	<u>\$ 116,844</u>	<u>6,276,997</u>	<u>1,076,828</u>	<u>992,820</u>	<u>10,326,113</u>

Depreciación acumulada	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ -	\$ -	\$ 962,858	\$ 639,778	\$ -	\$ 1,602,636
Depreciación del ejercicio	-	-	183,693	95,855	-	279,548
Enajenaciones	-	-	(103)	(15)	-	(118)
Traspasos	-	-	(4,390)	4,390	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,142,058</u>	<u>\$ 740,008</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,882,066</u>
Depreciación acumulada	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (261,489)</u>	<u>\$ (75,129)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (336,618)</u>
Saldos al 31 de diciembre 2022	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 880,569</u>	<u>\$ 664,879</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,545,448</u>

58.

Depreciación acumulada	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$ -	\$ -	\$ 849,902	\$ 491,499	\$ -	\$ 1,341,401
Depreciación del ejercicio	-	-	112,956	148,279	-	261,235
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ -	\$ -	\$ 962,858	\$ 639,778	\$ -	\$ 1,602,636

Deterioro	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ -	\$ -	\$ 86,802	\$ -	\$ -	\$ 86,802
Incrementos						
Reversiones						
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ -	\$ -	\$ 86,802	\$ -	\$ -	\$ 86,802

Deterioro	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$ -	\$ -	\$ 86,802	\$ -	\$ -	\$ 86,802
Incrementos	-	-	-	-	-	-
Reversiones			-	-		-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ -	\$ -	\$ 86,802	\$ -	\$ -	\$ 86,802

Valor en libros:

Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 2,544,054	\$ 90,732	\$ 4,918,407	\$ 416,863	\$ 1,398,617	9,281,871
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ 1,862,624	\$ 116,844	\$ 5,227,337	\$ 437,050	\$ 992,820	\$ 8,636,675

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el costo estimado para concluir las construcciones en proceso asciende a \$ 52,103 y \$457,900, respectivamente.

- (1) Incluye intereses bancarios por \$57,247 en 2022 y \$14,313 en construcciones en proceso en 2021
- (2) Las construcciones en proceso en 2022 y 2021 corresponden a la construcción del hotel Hyatt Insurgentes 724 Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se identificó deterioro en los activos de larga duración de la Compañía.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el gasto por depreciación reconocido dentro de los costos y gastos fue por 273,625 y 261,235 respectivamente.

14. Otros activos

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

	2022	2021
Deposito en garantía ⁽⁷⁾	\$ 173,600	\$ 50,000
Cuentas por cobrar club vacacional ⁽⁶⁾	126,661	90,365
Derechos de exclusividad ^{(1) (2) (3) (4) (5)}	97,987	58,943
Otros	7,496	6,317
	<u>405,744</u>	<u>205,625</u>
Menos:		
Amortización acumulada	19,351	11,772
	<u>\$ 386,393</u>	<u>\$ 193,853</u>

- (1) El 23 de febrero de 2020, Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. ("la Operadora") celebró contratos de administración y operación hotelera con Hotelera Chicome, S.A. de C.V., Hotelera Caracol, S.A. de C.V. y Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V. ("las propietarias") a través de los cuales las Propietarias encomienda a la Operadora, y ésta acepta y se obliga a llevar a cabo la administración y operación de los hoteles, los cuales serán comercializados bajo la marca "Krystal".

La vigencia de los contratos es de 10 años a partir del 23 de febrero de 2020 ("Fecha de inicio de operaciones") y en los cuales se estipula un honorario extraordinario a favor de las Propietarias en consideración de haber sido elegida la Operadora para operarlas, por lo que la Operadora pagará de forma mensual a las Propietarias durante los siguientes 60 meses a partir de la fecha de inicio de las operaciones, anticipos sobre un honorario extraordinario mensual determinado, que consiste en el 4% de los ingresos brutos más IVA. El honorario extraordinario será amortizado por la Operadora en un plazo de 120 meses a partir del 23 de febrero de 2020.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 su amortización en los estados de resultados fue por \$5,931 y \$806 respectivamente.

- (2) El día 1o. de noviembre de 2017, Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. firmó un contrato de operación y administración hotelera con Parimba, S.A.P.I. de C.V., para la administración y operación del hotel de 144 habitaciones, el cual será comercializado bajo la marca y bajo el nombre comercial de "Hyatt Place Aguascalientes" en el cual se estipula el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de \$12,000, en consideración por haber sido elegido por la propietaria del hotel para operarlo un plazo inicial de 20 años, mismo periodo por el que se efectuará su amortización. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 su amortización en los estados de resultados fue por \$600 y \$600.

60.

- (3) El día 13 de marzo 2017, Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. firmó un contrato de operación y administración hotelera con Servicios Integrales PIN, S.A.P.I. de C.V., para operar un hotel de 140 habitaciones en la ciudad de Irapuato, Gto. Esto bajo la franquicia de una reconocida marca internacional, en el cual se estipuló el pago de un honorario para operarlo por un plazo de 15 años y amortiza mensualmente por el mismo pago extraordinario por \$7,000 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del período. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la amortización en los estados de resultados fue de \$467.
- (4) El día 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de operación y administración hotelera con Inca Inmobiliaria Monterrey, S.A. de C.V., propietaria del hotel "Krystal Monterrey", en el cual se estipula el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de \$6,000, en consideración por haber sido elegido por la propietaria del hotel para operarlo un plazo inicial de 10 años, mismo período por el que se efectuará su amortización. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la amortización en los estados de resultados fue de \$600.
- (5) El día 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos S.A. de C.V. (propietaria del hotel "Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México), en el cual se estipuló el pago de un honorario extraordinario por \$3,600 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del hotel para operarlo por un plazo de 10 años y amortiza mensualmente por el mismo período. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la amortización en los estados de resultados fue de \$360.
- (6) A partir de marzo 2022 la Compañía comercializa membresías de club vacacional en los hoteles Krystal Grand Cancun , Krystal Grand Los Cabos y Krystal Grand Nuevo Vallarta que otorga a los clientes el derecho de pertenecer a un exclusivo club y obtener descuentos y beneficios en las tarifas de habitaciones y alimentos y bebidas durante un periodo de tiempo entre 5 y 20 años , de acuerdo a la duración y tipo de membresía adquirida.
- (7) El 1 de septiembre del 2021 Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. celebró un contrato de promesa de compra - venta de acciones sujeto a condiciones suspensivas con Inmobiliaria Ramirez de Ganza, S.de R.L. de C.V. para adquirir el 25% del capital social de la sociedad denominada Sunset Tulum, S.A. de C.V. El contrato establece la entrega de un depósito en garantía por \$50,000,000 (cincuenta millones de pesos) para la adquisición de dichas acciones. El 13 de septiembre de 2021 Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. entregó dicho depósito.

El 17 de junio de 2022, se celebró una resolución en la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. donde se aprueba por unanimidad de votos, el aumento en cantidad de USD\$6'000,000 de dólares al depósito en garantía, el depósito se entregó en dos partes de USD 3,000,000 cada una el 27 de julio y el 3 de agosto 2022. Esta adquisición se estima hacerla en el primer trimestre de 2023.

15. Deuda a corto y largo plazo

Los préstamos bancarios a largo plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integran como sigue:

	2022	2021
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. hasta por US\$29,000,000 a Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V., e Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. los cuales devengan intereses a la tasa Libor a 90 días más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento de 10 años, el último pago por US\$8,700,000 corresponden al 30% del total de la deuda. Dicho préstamo fue reestructurado durante 2019.		
El 16 de julio de 2019, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original del Crédito simple otorgado por BBVA a Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V., e Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V., los cuales devenga intereses a las tasas LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, con vencimiento el 2 de julio de 2029.		
El 5 de junio y 16 de diciembre 2020, la Compañía celebró dos convenios modificatorios al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de junio de 2020 al 31 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual es por un monto de 4,987,284 dólares el 2 de julio de 2029.	\$ 209,942	\$ 236,320
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. hasta por US\$22,000,000, devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de octubre de 2014 con vencimiento a 10 años. El último pago por US\$6,600,000 corresponde al 30% del total de la deuda.		

62.

	2022	2021
El 30 de abril y 30 de octubre 2020, la Compañía celebró dos convenios modificatorios al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de abril de 2020 al 2 de febrero de 2021 y acumularlas al ultimo pago de la deuda, el cual es por un monto de US\$8,007,375 el 14 de julio de 2023.	\$ 180,432	\$ 241,342
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Grupo Hotelero SF de México, S. de R.L. de C.V. por \$120,000 a una tasa anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa TIEE definida en el contrato y a la falta de esta, a razón de una tasa de interés anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa CETES, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de febrero de 2016 con vencimiento a 10 años. El último pago por \$36,000 corresponde al 30% del total de la deuda. Este préstamo fue reestructurado en 2019 para cambiarlo de pesos a dólares.		-
Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por BBVA Bancomer, S.A. por US\$4,736,223 a Grupo Hotelero SF de México, S. de R.L. de C.V. los cuales devengan intereses a la Tasa Libor a 90 días, mas 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 25 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de agosto 2019 y con vencimiento el 21 de noviembre de 2025.		
El 20 de mayo y 26 de noviembre 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 31 de mayo de 2020 al 28 de febrero de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$2,351,892 el 12 de noviembre de 2025.	\$ 69,717	\$ 83,191

	2022	2021
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R.L. de C.V. por US\$18,300,000, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 39 exhibiciones trimestrales, comenzando el 28 de junio de 2014, con vencimiento en 10 años. El último pago por US\$5,490,000 corresponde al 30% del total de la deuda.		
El 5 de junio y 16 de diciembre 2020, la Compañía celebró dos convenios modificatorios al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de junio de 2020 al 31 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$6,830,830 el 27 de marzo de 2024.	\$ 163,530	\$ 193,494
Crédito simple otorgado por el Banco Ve por Más, S.A. a Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V. por US\$3,852,101 devengando intereses a la Tasa Libor a 3 meses más 3.10 puntos porcentuales pagadero en 15 exhibiciones trimestrales comenzando el 19 de agosto de 2019 con vencimiento en 4 años.		
El 22 de abril 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 2 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 19 de mayo 2020 al 19 de agosto de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$1,871,642 el 19 de abril de 2023.	\$ 49,363	\$ 63,401
Crédito simple otorgado por Banco Santander México a SF Partners II, S. de R.L. de C.V. por \$85,000 los cuales devengan intereses a la tasa ordinaria que resulte de sumar 2.95 puntos porcentuales a la tasa (TIIE) pagaderos en 79 mensualidades comenzando el 16 de diciembre de 2016, con vencimiento en 7 años. El último pago por \$25,500 corresponde al 30% del total de la deuda.		

64.

	2022	2021
El 22 de abril 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 6 amortizaciones mensuales que corresponden a los pagos del 16 de mayo 2020 al 16 de octubre de 2020 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de \$30,077 pesos. El crédito simple fue liquidado el día 16 de noviembre de 2022.	\$ -	\$ 43,045
Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por el Banco Mercantil del Norte, S.A. a Moteles y Restoranes María Bárbara, S.A. de C.V. por \$110,000, los cuales devengan intereses a la tasa TIE a 28 días más 3.0 puntos porcentuales, pagaderos en 15 exhibiciones anuales con vencimiento el 30 de mayo de 2031.	\$ 81,074	\$ 87,590
El 29 de abril del 2020, la Compañía celebró un contrato de apertura de crédito simple en cuenta corriente celebrado con Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V., a Moteles y Restoranes Maria Bárbara, S.A. de C.V., hasta por \$25,000 de pesos disponibles en partes a través de pagares con vencimiento del saldo utilizado el 27 de abril 2022 con opción de cubrir el pago con la parte no usada de la línea otorgada.	\$ -	\$ 19,781
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaría otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. por US\$31,500,000 dólares a ICD Sitra, S.A. de C.V., con un plazo de gracia para el pago del principal de 12 meses, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 45 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 15 de noviembre de 2029.		
El 5 de junio de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 5 de junio de 2020, al 5 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$8,590,909 el 15 de noviembre de 2029.	\$ 507,480	\$ 570,458

	2022	2021
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaría otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C. V., SOFOM, E.R. por US\$28,800,000, a Sibra Vallarta, S.A. de C.V., los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 46 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 5 de diciembre de 2029.		
El 5 de junio de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 5 de junio de 2020 al 5 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$7,808,000 el 5 de diciembre de 2029.	\$ 465,730	\$ 523,101
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R.L. de C.V. por US\$8,000,000, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 30 de octubre de 2018, con vencimiento en 10 años. El último pago por US\$2,540,000 corresponde al 30% del total de la deuda.		
El 30 de abril y 30 de octubre de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de abril de 2020 al 2 de febrero de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$3,100,000 el 6 de julio de 2028.	\$ 119,654	\$ 138,276
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaría otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C.V., por US\$13,000,000, a Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V. los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 30 de noviembre de 2028. El último pago por US\$2,600,000 corresponde al 20% del pago total de la deuda		

	2022	2021
El 8 de junio de 2021, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 6 de junio de 2020 al 6 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$ 3,324,916 el 30 de noviembre de 2028.	\$ 222,767	\$ 248,241
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. hasta por US\$14,000,000, devengan intereses a la tasa Libor a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando a partir del 9 de noviembre de 2018 con vencimiento a 10 años. El último pago por US\$5,134,920 corresponde al 36% del total de la deuda.		
El 30 de abril y 30 de octubre de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de abril de 2020 al 2 de febrero de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US\$5,134,920 el 31 de octubre de 2028.	\$ 239,772	\$ 271,980
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V. por US\$6,512,649, que devengan intereses a la Tasa Libor más 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 3 de septiembre del 2019 con vencimiento el 29 de mayo de 2029.		
El 27 de mayo y 26 de noviembre de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 1 de junio de 2020 al 1 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, la cual es por un monto de US\$2,379,071 el 31 de mayo de 2029.	\$ 109,992	\$ 125,100

	2022	2021
El 7 de mayo de 2021, Inmobiliaría Hotelera Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V. celebró un contrato de apertura de crédito simple con Banco Mercantil del Norte, Institución de banca múltiple, Grupo Banorte S.A. y Banco Sabadell, Institución de banca múltiple por \$255,558, los cuales devengan intereses a una tasa anual de TIE+3 puntos, pagadero en 28 amortizaciones trimestrales, la fecha de vencimiento 7 de mayo 2028.	\$ 255,558	\$ 255,558
El 26 de octubre de 2021, se firma una "solicitud de disposición", en referencia al crédito simple de fecha 7 de mayo de 2022 que celebró Inmobiliaría Hotelera Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V. con Banco Mercantil del Norte, Institución de Banca Múltiple, Grupo Banorte, S.A. y Banco Sabadell, Institución de banca múltiple por \$127,910La presente constituye una solicitud de disposición para efectos del contrato de crédito mencionado en el párrafo anterior.	\$ 127,910	\$ 127,910
El 3 de marzo de 2022, se firma la tercer solicitud de disposición en referencia al crédito simple de fecha 7 de mayo de 2021, que celebró Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S. A. P. I.de C. V. con Banco Mercantil del Norte, Institución de Banca Múltiple, Grupo Banorte y Banco Sabadell, Institución de Banca Múltiple por \$106'532El presente constituye una solicitud de disposición para efectos del contrato mencionado de Apertura de crédito simple.	\$ 106,532	\$ -
El 22 de agosto de 2022, se firma la cuarta disposición en referencia al crédito simple de fecha 7 de mayo de 2021, que celebró Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S. A. P. I.de C. V. con Banco Mercantil del Norte, Institución de Banca Múltiple, Grupo Banorte y Banco Sabadell, Institución de Banca Múltiple por \$100'069 El presente constituye una solicitud de disposición para efectos del contrato mencionado de Apertura de crédito simple.	\$ 100,069	\$ -

68.

	2022	2021

El 15 de noviembre de 2022 se firmó una quinta disposición en referencia al crédito simple de fecha 7 de mayo de 2021, que celebró Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V. con Banco Mercantil del Norte, Institución de Banca Múltiple, Grupo Banorte y Banco Sabadell Institución de Banca Múltiple por \$94,149. El presente constituye una solicitud de disposición para efectos del contrato mencionado de apertura de crédito simple.

\$ 94,149 \$ -

El 14 de diciembre de 2022 MHKL Hotel Venture México, S. A. de C. V. celebra un contrato de apertura de crédito simple con BBVA México por US\$33'000,000. La cual devengará una tasa de interés de 3.00 puntos más la tasa sustitutiva 50FR a 90 días, pagadero en 28 amortizaciones trimestrales, la fecha de vencimiento es 30 de noviembre de 2029.

\$ 638,930 \$ -

Intereses devengados por pagar

28,481 12,971

Menos costos de emisión de deuda

(35,160) (20,436)

3,735,922 3,221,323

Menos vencimientos circulantes

(405,295) (245,110)

Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes

\$ 3,330,627 \$ 2,976,213

En la hoja siguiente se presenta la conciliación de los movimientos de pasivo con el efectivo obtenido de actividades de financiamiento.

	Saldo inicial	Préstamos recibidos durante 2022	Pagos de principal	Intereses pagados	Total de transacción es en efectivo	Otros costos financieros	Utilidad en cambios no realizada	Intereses devengados	Saldo final
2022									
Deuda a largo plazo	\$ 3,221,323	\$ 954,782	\$ (281,790)	\$ (173,885)	\$ 3,720,430	\$ 9,849	\$ (183,331)	\$ 188,973	\$ 3,735,922

	Saldo inicial	Préstamos recibidos durante 2021	Pagos de principal	Intereses pagados	Total de transacción es en efectivo	Otros costos financieros	Perdida en cambios no realizada	Intereses devengados	Saldo final
2021									
Deuda a largo plazo	\$ 2,889,156	\$ 391,332	\$ (131,005)	\$ (126,705)	\$ 3,022,778	\$ 6,551	\$ 75,191	\$ 116,801	\$ 3,221,323

El gasto por intereses sobre los préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, fue de \$131,726 y \$102,489, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la distribución del saldo entre las entidades emisoras del crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. hasta por US\$29,000,000, (que tiene como coacreditadas a Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V. y Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V.), se muestran a continuación:

	Saldos 2022	Saldos 2021
	Dólares	Dólares
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	\$ 9,828,630	\$ 10,441,095
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	1,014,660	1,077,888
	\$ 10,843,290	\$ 11,518,983

Los créditos bancarios anteriores establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan los que se muestran a continuación:

- Entregar estados financieros anuales auditados dentro de los doscientos diez días naturales, posteriores al cierre del ejercicio fiscal.
- Entregar dentro de los sesenta días naturales siguientes al cierre de cada semestre, estados financieros internos.
- Informar dentro de los diez días hábiles siguientes de cualquier evento que pudiera afectar, afecte o menoscabe la situación financiera actual del negocio o incurra en alguna de las causas de vencimiento anticipado prevista en el contrato, informando además, las acciones y medidas que se vayan a tomar al respecto.
- Cumplir con ciertas razones financieras.
- No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.
- No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no cumplió algunas de las obligaciones de hacer y no hacer relativas a covenants financieros. Sin embargo, durante diciembre de 2022 y 2021, respectivamente la Gerencia obtuvo una dispensa por parte de los bancos. En consecuencia, el préstamo no fue pagadero a la vista al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez y cambiario relacionados con la deuda a corto y largo plazo.

70.

16. Club vacacional

A partir de marzo de 2021 el Grupo inicio la venta de membresías de Club Vacacional en 3 de sus hoteles. El Club Vacacional da derecho a los dueños de las membresías de reservar habitaciones ilimitadas a una tarifa de descuento del 25% , así como descuentos en los servicios del hotel incluidos alimentos y bebidas durante el tiempo de los contratos que pueden ser de 3 a 25 años. El costo de venta es del 59% de los ingresos representado principalmente por Comisiones de ventas. Las ventas y costos se registran en resultados conforme a la duración de los contratos, en el activo se registran los costos por diferir y en el pasivo los ingresos diferidos .

El monto de las ventas registradas en el estado de resultado son como sigue:

	Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022	Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2021
Ingresos	\$ 46,675	\$ 22,230
Costos y Gastos	27,632	12,527
Utilidad	<u>\$ 19,043</u>	<u>\$ 9,703</u>

Los ingresos, costos y gastos están incluidos en el renglón de “Otros” en Ingresos y costos departamentales y gastos.

En el Estado de Situación financiera se presentan los siguientes saldos:

	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Activo		
Costo por diferir club vacacional corto plazo	\$ 16,500	11,082
Costo por diferir club vacacional largo plazo	125,694	66,327
Pasivo		
Ingresos diferidos club vacacional corto plazo	\$ 40,786	\$ 19,817
Ingresos diferidos club vacacional largo plazo	190,694	118,748

17. Pasivos acumulados

Los pasivos acumulados se integran como se muestra a continuación:

	2022	2021
Adeudo a socios por reducción de capital	\$ 29,647	\$ 29,647
Depósitos no identificados	7,073	3,093
Anticipo de rentas	-	1,103
Cuotas de seguridad social	-	650
Otros	4,160	3,570
Total	<u>40,880</u>	<u>38,063</u>

Los saldos de pasivos acumulados al 31 de diciembre de 2022 de su subsidiaria SIT, se reclasificaron como "Pasivos mantenidos para su venta" por un importe de \$259 (ver Nota 6).

18. Beneficios a los empleados

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

A continuación se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

	2022	2021
Prima de antigüedad	\$ 16,815	\$ 18,601

Los saldos de Beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2022 de su subsidiaria SIT, se reclasificaron como "Pasivos mantenidos para su venta" por un importe de \$2,571 (ver Nota 6).

a) Movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)

	Prima de antigüedad	
	2022	2021
OBD al 1o. de enero	15,956	\$ 10,330
Beneficios pagados por el plan	(499)	-
Costo laboral del servicio actual	2,446	34
Costo laboral del servicio pasado	(90)	8,219
Costo financiero	1,163	18
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período	(2,159)	-
OBD al 31 de diciembre	<u>16,815</u>	<u>\$ 18,601</u>

72.

b) Gasto reconocido en resultados

	Prima de antigüedad	
	2022	2021
Costo laboral del servicio actual	2,446	\$ 34
Costo laboral por servicios pasados	(90)	8,219
Interés sobre la obligación	1,163	18
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período	(2,159)	-
	1,359	\$ 8,271

El costo neto del período se reconoció en 2022 y 2021, en el rubro de gastos indirectos de administración en los estados consolidados de resultados.

c) Supuestos actuariales

Los principales supuestos actuariales a la fecha del informe (expresados como promedios ponderados) como se muestran a continuación:

	2022	2021
Tasa de descuento	9.30%	7.50%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	5.00%	5.13%

19. Impuesto a la utilidad, impuesto sobre la renta (ISR)

a) Impuesto Sobre la Renta (ISR)

a) Para el ejercicio fiscal 2022 y 2021, conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) la tasa del ISR es del 30%.

El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa sobre el resultado fiscal.

La LISR, establece criterios y límites para la aplicación de algunas deducciones, como son: la deducción de pagos que a su vez sean ingresos exentos para los trabajadores, las aportaciones para la creación o incrementos de reservas a fondos de pensiones, las aportaciones al Instituto Mexicano del Seguro Social a cargo del trabajador que sean pagadas por el patrón; así como la posible no deducibilidad de pagos efectuados a partes relacionadas en caso de no cumplirse con ciertos requisitos.

b) Reforma de subcontratación laboral ("outsourcing") en México

En abril 2021, el gobierno mexicano modificó la Ley Federal de Trabajo, el Código Fiscal y otras leyes que regulan los beneficios laborales para, entre otras cosas, prohibir la subcontratación de personal, excepto en determinadas algunas circunstancias. Como consecuencia de esta reforma tributaria, se prohíbe la deducción de gastos relacionados con la tercerización así como la posibilidad de acreditar el impuesto al valor agregado generado por los gastos relacionados con la tercerización y en casos extremos, la subcontratación de personal puede calificar como fraude fiscal. Esta reforma entró en vigencia el 1 de septiembre de 2021.

c) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el impuesto a la utilidad registrado en resultados se integra como sigue:

	2022	2021
Impuesto a la utilidad causado	\$ 99,548	\$ 31,033
Impuesto a la utilidad diferido	47,897	(106,638)
Total de impuesto a la utilidad	<u>\$ 147,445</u>	<u>\$ (75,605)</u>

d) Conciliación de tasa efectiva

El (beneficio) gasto de impuestos atribuible a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, fue diferente del que resultó de aplicar la tasa del 30% del ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

	ISR			
	2022		2021	
(Beneficio) gasto "esperado"	\$ 103,725	30%	\$ 32,705	30%
Incremento (reducción) resultante de:				
Efecto fiscal de la inflación, neto	17,603	5%	(9,530)	(9%)
Gastos no deducibles	8,495	2%	(16,408)	(14%)
Reserva deterioro crédito mercantil			-	
Activos por impuestos diferidos no reconocidos por pérdidas fiscales	17,622	6%	(82,373)	(76%)
(Beneficio) gasto por impuestos a la utilidad	<u>\$ 147,445</u>	<u>\$ 43%</u>	<u>\$ 75,506</u>	<u>(69%)</u>

74.

e) Activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos reconocidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se derivan de lo que se menciona a continuación.

	ISR	
	2022	2021
Activos diferidos:		
Pérdidas fiscales por amortizar	68,681	\$ 109,822
Provisiones	27,459	35,339
Anticipos de clientes	21,709	3,412
PTU deducible	3,105	2,474
Estimación de cuentas incobrables	1,642	1,009
Beneficios a los empleados	1,093	-
Otros activos	14,728	-
Total de activos diferidos	<u>138,417</u>	<u>152,056</u>
Pasivos diferidos:		
Inmuebles, mobiliario y equipo	(735,180)	(711,607)
Pagos anticipados	(15,396)	(11,781)
Beneficios a los empleados	-	(274)
Otros activos	-	(33,038)
Total de pasivos diferidos	<u>(750,576)</u>	<u>(756,700)</u>
Pasivo diferidos, neto	<u>(612,159)</u>	<u>(604,644)</u>
Activos diferidos en estados consolidados de situación financiera	207,148	278,108
Pasivos diferidos en estados consolidados de situación financiera	<u>(819,307)</u>	<u>(882,752)</u>
	<u>(612,159)</u>	<u>\$ (604,644)</u>

Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se han presentado en el estado consolidado de situación financiera, con base en la agrupación de cada entidad legal que se incluye en la consolidación, debido a que los efectos impositivos no pueden netearse o compensarse entre las distintas entidades, por no existir ningún mecanismo legal que lo permita.

Los saldos de pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2022 de su subsidiaria SIT, se reclasificaron como "Pasivos mantenidos para su venta" por un importe de \$40,382 (ver Nota 6).

f) Movimientos en las diferencias temporales

	1o. de enero de 2022	Reconocido en resultados	Reclasificación de pasivos mantenidos para su venta	31 de diciembre de 2022
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ (711,607)	\$ (70,200)	46,627	\$ (735,180)
Pérdidas fiscales por amortizar	109,822	(41,141)	-	68,681
Provisiones de pasivo	35,339	(4,048)	(3,832)	27,459
Anticipos de clientes	3,412	20,406	(2,109)	21,709
Estimación de cuentas incobrables	1,009	633	-	1,642
Beneficios a los empleados	(274)	1,367	-	1,093
PTU deducible	2,474	631	-	3,105
Pagos anticipados	(11,781)	(3,829)	214	(15,396)
Otros activos	(33,038)	48,284	(518)	14,728
	<u>\$ (604,644)</u>	<u>\$ (47,897)</u>	<u>\$ 40,382</u>	<u>\$ (612,159)</u>

	1o. de enero de 2021	Reconocido en resultados	31 de diciembre de 2021
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ (826,388)	\$ 114,781	\$ (711,607)
Pérdidas fiscales por amortizar	80,767	29,055	109,822
Provisiones de pasivo	17,788	17,551	35,339
Anticipos de clientes	11,487	(8,075)	3,412
Estimación de cuentas incobrables	914	95	1,009
Estimación de deterioro de activos de larga duración	26,041	(26,041)	-
Beneficios a los empleados	678	(952)	(274)
PTU deducible	1,132	1,342	2,474
Pagos anticipados	(14,604)	2,823	(11,781)
Otros activos	(9,097)	(23,941)	(33,038)
	<u>\$ (711,282)</u>	<u>\$ 106,638</u>	<u>\$ (604,644)</u>

Para evaluar la recuperación de los activos por impuestos a la utilidad diferidos, la administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos no se recuperen. La realización final de los activos por impuestos a la utilidad diferidos depende de la generación de utilidades gravables en los períodos en que serán deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la administración considera la reversión esperada de los pasivos por impuestos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

76.

Los activos por impuestos diferidos que no han sido reconocidos en los estados financieros consolidados del Grupo se muestran a continuación:

	2022	2021
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 1,350,811	\$ 1,216,675

20. Capital contable y reservas

A continuación se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable del grupo.

a) Oferta pública inicial

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 3 de septiembre de 2014, se acordó cambiar el régimen legal de la Compañía al de una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable; así como realizar una oferta pública mixta de acciones en México de hasta 75,000,000 de acciones (\$750,000 (\$681,809, neto de gastos de colocación e impuestos)), la cual se llevó a cabo el 11 de septiembre de 2014.

Después de la oferta inicial, el capital social estaba integrado por 275,500,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "II", 207,500,000 que correspondían a los fundadores y 68,000,000 al público inversionista.

b) Oferta pública subsecuente

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 15 de junio de 2016, se acordó realizar una oferta pública de acciones en México y Chile de hasta 215,625,000 de acciones, de las cuales se realizaron 215,584,530 (\$1,832,469 (\$1,787,961, neto de gastos de colocación e impuestos)), la cual se llevó a cabo el 17 de junio de 2016.

Después de la oferta, el capital social está integrado por 491,084,530 acciones ordinarias, normativas, sin expresión de valor nominal, 264,612,635 que corresponden a los fundadores y 226,471,895 al público inversionista.

c) Incremento de capital

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 1 de octubre de 2020, se acordó un aumento del capital social de la Compañía por 125,000,000 de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal que fueron emitidas a un precio de suscripciones por cada una de dichas acciones de \$4.00 resultando en un monto total de \$500,000.

Después del aumento de capital, el capital social esta integrado por 616,084,530 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal, el capital fijo es el 0.0040% y el variable es el 99.9960% de las cuales 103,498,713 corresponden a los fundadores y 512,585,817 al público inversionista.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 14 de junio de 2022 se acordó aumentar el capital social variable de la Compañía en 100,000,000 de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal, emitidas a un precio de \$4.00 resultando en un monto de \$400,000.

Después del aumento de capital, el capital social esta integrado por 716,084,530 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal, el capital fijo es el 0.0040% y el variable es el 99.9960% de las cuales 104,977,992 corresponden a los fundadores y 611,106,538 al público inversionista.

d) Recompra de acciones

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de septiembre de 2014 se acordó la recompra de acciones propias de la Compañía hasta por un monto máximo equivalente al saldo total de las utilidades netas de la sociedad, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores permite a las Compañías adquirir en el mercado sus propias acciones con cargo a las utilidades acumuladas.

El total de las acciones recompradas netas al 31 de diciembre de 2022, es de 5,513,808 acciones que equivale al 0.77% del total de acciones en capital social del Grupo.

De las acciones recompradas 5,425,111 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementó en 2016, al 31 de diciembre de 2022 se tienen 88,697 acciones para el fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2022 es de \$4.80 y al 31 de diciembre de 2021 es de \$4.04 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

78.

e) Pago basado en acciones

El Grupo cuenta con un fideicomiso con el objeto de comprar acciones propias para el pago basado en acciones de ciertos ejecutivos del Grupo. Las características principales del plan es una vigencia de tres años, la fecha de inicio del plan fue el 1 de abril de 2016 y se liberará el 20%, el 30% y 50% de las acciones al cumplir el primer, segundo y tercer aniversario, respectivamente. Para participar en el plan de pago basado en acciones, el ejecutivo tiene que tener al menos un año antigüedad en el Grupo, ser recomendado por el comité ejecutivo y permanecer en el Grupo en la fecha de cada aniversario. Este plan permite se hagan incorporaciones en su vigencia las cuales deberán cumplir con las mismas condiciones. El Consejo de Administración del Grupo autoriza y asigna las acciones del plan por lo menos una vez al año a ciertos ejecutivos que son elegible conforme a las políticas. El valor razonable para cada acción asignada en el plan de acciones es igual al precio promedio de mercado de la acción a la fecha de asignación.

Las acciones del fideicomiso para el pago basado en acciones al 31 de diciembre de 2022 es de 5,425,111 acciones cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2022 era de \$4.80 pesos por acción.

f) Prima en suscripción de acciones

Representa la diferencia en exceso entre el pago de las acciones suscritas y el valor nominal de las mismas derivada del aumento de capital social efectuado el 26 de febrero de 2010 de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

g) Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Compañía debe de separar de la utilidad neta de cada año por lo menos el 5% para incrementar la reserva legal hasta que esta alcance el 20% del capital social. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la reserva legal asciende a \$190,493, cifra que no ha alcanzado el monto requerido.

El importe actualizado, sobre bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los socios puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el ISR, y las otras cuentas del capital contable, originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los accionistas solamente podrán disponer del 70% restante.

Participación no controladora

A continuación se presenta un resumen de los principales cambios en las subsidiarias que tienen participación no controladora:

Determinación participación no controladora:	2022	
	Aportaciones (Reducciones)	Resultado
Mahekal Beach Resort, S.A. de C.V.	\$ 306,608	7,420
Inmobiliaria Hotelera del Bajío SF SA de CV	8,086	(2,024)
ICD SITRA SA de CV	(5,000)	4,376
SIBRA Vallarta SA de CV	5,000	20,405
Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, SAPI de CV	-	8,715
Grupo Inmobiliario 1991 , SA de CV	-	(2,967)
Servicios Bajío, SA de CV	-	(6)
Total	<u>\$ 304,694</u>	<u>\$ 35,919</u>

El 14 de julio de 2022, mediante acta de asamblea, ICD SITRA, S.A. de C.V. decretó y pago un dividendo total de \$10,000, de los cuales \$5,000 corresponden a sus acciones no controladas por el grupo.

h) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación netas de acciones recompradas durante el período. El promedio ponderado al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como se muestra en la hoja siguiente.

	Número de acciones	
	2022	2021
1o. de enero	\$ 608,043,714	\$ 609,636,611
Recompra de acciones	2,527,008	(1,592,897)
Emisión de acciones	100,000,000	-
Saldo final de acciones	<u>710,570,722</u>	<u>608,043,714</u>
Promedio ponderado	626,688,836	609,174,016
Pérdida por acción	0.26	(0.05)

21. Instrumentos financieros y administración de riesgos

a) Riesgo de crédito o contraparte

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Dicho riesgo proviene principalmente de las cuentas por cobrar del Grupo, y de sus inversiones en instrumentos financieros. Para mitigar este riesgo el Grupo estima la exposición por riesgo de crédito de los instrumentos financieros.

80.

b) Exposición al riesgo de crédito

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición crediticia. La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del informe como se muestra a continuación:

	Valor en libros	
	2022	2021
Cuentas por cobrar	\$ 188,746	\$ 118,334
Partes relacionadas	15,462	11,927
Otras cuentas por cobrar	27,821	2,896
Impuestos por recuperar	530,169	422,428
	<u>\$ 762,198</u>	<u>\$ 555,585</u>

A continuación se muestra la exposición máxima al riesgo crediticio para cuentas por cobrar a clientes a la fecha del informe, por región geográfica:

	Valor en libros	
	2022	2021
Nacionales	\$ 77,433	\$ 43,183
Otras regiones	111,313	75,151
	<u>\$ 188,746</u>	<u>\$ 118,334</u>

A continuación se muestra la exposición máxima al riesgo crediticio para cuentas por cobrar a clientes a la fecha del informe, por tipo de cliente:

	Valor en libros	
	2022	2021
Cliente final	\$ 65,770	\$ 48,869
Clientes mayoristas	122,976	69,465
	<u>\$ 188,746</u>	<u>\$ 118,334</u>

Pérdidas por deterioro

A continuación se incluye la clasificación de las cuentas por cobrar a clientes según su antigüedad a la fecha del informe:

	Bruto 2022	Deterioro 2022	Bruto 2021	Deterioro 2021
Vigente y no deteriorada	\$ 161,095	\$ -	\$ 98,153	\$ -
De 1 a 30 días	15,429	-	11,474	-
De 31 a 120 días	7,187	-	5,338	-
Mayores a 120 días	8,012	(2,977)	8,668	(5,296)
	<u>\$ 191,723</u>	<u>\$ (2,977)</u>	<u>\$ 123,633</u>	<u>\$ (5,296)</u>

El movimiento en la provisión para deterioro respecto de cuentas por cobrar a clientes durante el ejercicio fue como sigue:

	2022	2021
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 5,296	\$ 3,451
Incremento del ejercicio	475	1,845
Decremento	(1,032)	-
Efecto de activos disponibles para venta	(1,762)	-
Saldo al final del ejercicio	\$ 2,977	\$ 5,296

Instrumentos financieros derivados

El valor razonable de los activos financieros representa la exposición máxima de riesgo. Dicha exposición se muestra a continuación:

	Valor razonable	
	2022	2021
<i>Efecto en miles de pesos</i>		
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)	\$ 3,508	\$ 922
BBVA Bancomer	\$ 3,508	\$ 922

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no cuente con los fondos suficientes disponibles para cumplir con sus obligaciones relacionadas a sus pasivos financieros. El Grupo busca, en la medida de lo posible, monitorear estas obligaciones, tanto bajo condiciones normales como en escenarios estresados, a fin de no incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo.

A continuación se muestran los vencimientos contractuales de los pasivos financieros, incluyendo deuda a corto y largo plazo, proveedores y cuentas por pagar a partes relacionadas. No se prevé que los flujos de efectivo que se incluyen en el análisis de vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes.

2022	Valor en libros	Flujos de Efectivo contractuales	1 año	2 años	3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados:						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 3,735,922	\$ 5,225,008	\$ 405,295	\$ 696,573	\$ 603,386	\$ 3,519,754
Proveedores	200,804	200,804	200,804	-	-	-
Partes relacionadas	530	530	530	-	-	-
	<u>\$ 3,937,256</u>	<u>5,426,342</u>	<u>\$ 606,629</u>	<u>\$ 696,573</u>	<u>\$ 603,386</u>	<u>\$ 3,519,754</u>

82.

2021	Valor en libros	Flujos de Efectivo contractuales	1 año	2 años	3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados:						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 3,221,323	\$ 3,720,397	\$ 343,508	\$ 525,854	\$ 435,831	\$ 2,415,205
Proveedores	148,362	148,362	148,362	-	-	-
Partes relacionadas	15,687	15,687	15,687	-	-	-
	<u>\$ 3,385,372</u>	<u>\$ 3,884,446</u>	<u>\$ 507,557</u>	<u>\$ 525,854</u>	<u>\$ 435,831</u>	<u>\$ 2,415,205</u>

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo tasas de interés, precios de las acciones y tipos de cambio, afecten los ingresos del Grupo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. Con la finalidad de mitigar sus riesgos de mercado, el Grupo contrata instrumentos financieros derivados, los cuales, al no ser designados formalmente de cobertura contable, reciben un tratamiento de negociación.

Exposición a riesgos cambiarios

A continuación se presenta la exposición del Grupo a los riesgos cambiarios:

	Miles de dólares	
	2022	2021
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 13,360	\$ 1,520
Préstamos bancarios garantizados	(153,775)	(131,358)
Proveedores	(4,247)	(1,259)
Exposición neta	<u>\$ (144,662)</u>	<u>\$ (131,097)</u>

El tipo de cambio de peso en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, fue de \$ 19.3615 y \$20.5157, respectivamente. Al 3 de marzo de 2023, el tipo de cambio era de \$18.17.

Riesgo de tipo de cambio instrumentos financieros derivado

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tipo de cambio en sus instrumentos financieros derivados, ya que se encuentran denominados en dólares americanos mientras que la moneda funcional del Grupo es el peso mexicano. Los instrumentos financieros derivados únicamente son como cobertura de tasa obtenidos en instituciones bancarias que han emitido los créditos y no con el objeto de negociación.

El Grupo no cuenta con instrumentos financieros de protección contra fluctuaciones cambiarias.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

A continuación, se presenta un resumen de la exposición al riesgo de tipo de cambio originado por los instrumentos financieros derivados, originalmente pactados en dólares.

Efecto en miles USD	2022	2021
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M):		
BBVA Bancomer	\$ 181	\$ 45

Los tipos de cambio del dólar empleados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de acuerdo al Diario Oficial de la Federación fueron de \$19.3615 y \$20.5157, respectivamente.

Análisis de sensibilidad

Un fortalecimiento del peso mexicano, como se indica a continuación, frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2022 y 2021 hubiera aumentado (disminuido) la utilidad neta en los montos que se muestran a continuación.

Este análisis se basa en las variaciones del tipo de cambio peso-dólar que el Grupo considera serán razonablemente posibles al cierre del período que abarca el informe. El análisis supone que todas las demás variables, especialmente las tasas de interés, permanecen constantes.

2022	Resultados
USD (0.08% de fortalecimiento)	\$ 1,019
2021	Resultados
USD (0.02% de fortalecimiento)	\$ 236

Un debilitamiento del peso mexicano frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2022 y 2021, habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, en las monedas anteriores, en las cantidades que se muestran, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

Riesgo de tasa de interés

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición el Grupo deberán ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Gro previsto, hasta su vencimiento.

84.

Perfil

A la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados, el perfil de tasa de interés de los instrumentos financieros es como se muestra a continuación:

	Valor en libros	
	2022	2021
Instrumentos a tasa variable		
Pasivos financieros en USD	\$ 3,011,782	\$ 2,694,904
Pasivos financieros en MXN	724,140	533,885
	<u>\$ 3,735,922</u>	<u>\$ 3,228,789</u>

Riesgo de tasa de interés de instrumentos financieros derivados

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tasa de interés en los instrumentos financieros derivados, ante las posibles fluctuaciones que podrían presentar la tasa de interés en el corto y largo plazo.

Exposición al riesgo de tasa de interés

A continuación se presenta un resumen de la exposición al riesgo sobre la tasa de interés de los instrumentos financieros derivados.

	Valor en libros	
	2022	2021
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	\$ 3,508	\$ 922
	<u>\$ 3,508</u>	<u>\$ 922</u>

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa variable

Una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés a la fecha de reporte hubiera incrementado o disminuido el resultado del ejercicio por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, especialmente tipos de cambio, permanecen constantes.

	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
Resultados:		
2022		
Deuda a tasa variable	18,208	(18,208)

Clasificación contable y valor razonable de instrumentos financieros derivados

Valor razonable y costo amortizado

A continuación se presenta el valor razonable de los activos y pasivos financieros, junto con el costo amortizado.

	Valor en libros	Valor razonable
Balance al 31 de diciembre de 2022		
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)		
BBVA Bancomer	\$ 3,508	\$ 3,508
Total instrumentos financieros derivados	\$ 3,508	\$ 3,508
	Valor en libros	Valor razonable
Balance al 31 de diciembre de 2021		
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)		
BBVA Bancomer	\$ 922	\$ 922
Total instrumentos financieros derivados	\$ 922	\$ 922

Jerarquía valor razonable

El Grupo determina el valor razonable usando la siguiente jerarquía de métodos que refleja la importancia de las variables utilizadas al realizar las mediciones.

- Nivel 1: El precio de mercado cotizado (no ajustado) en un mercado activo para un instrumento idéntico.
- Nivel 2: Técnicas de valuación basadas en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos; u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos del mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que están valuados con base en precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

86.

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros a valor razonable al cierre del ejercicio sobre el que se debe informar, mostrando el nivel en la jerarquía en que se clasifica la medición del valor razonable.

31 de diciembre de 2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)	\$ -	\$ 3,508	\$ -
Total instrumentos financieros derivados	\$ -	\$ 3,508	\$ -
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Préstamos bancarios en USD	\$ -	\$ 2,983,616	\$ -
Préstamos bancarios en MXN	-	752,306	-
Total de préstamos bancarios	\$ -	\$ 3,735,922	\$ -
31 de diciembre de 2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)	\$ -	\$ 922	\$ -
Total instrumentos financieros derivados	\$ -	\$ 922	\$ -
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Préstamos bancarios en USD	\$ -	\$ 3,050,990	\$ -
Préstamos bancarios en MXN	-	438,426	-
Total de préstamos bancarios	\$ -	\$ 3,489,416	\$ -

22. Costos de personal

Los principales conceptos que integran el costo del personal se muestran a continuación:

	2022	2021
Sueldos y salarios	\$ 537,458	\$ 403,452
Aguinaldo	24,973	17,245
Bono	21,400	2,333
Compensaciones	16,607	9,687
	\$ 600,438	\$ 432,717

22. Arrendamientos operativos

a) Arrendamientos como arrendatario

El Grupo renta las instalaciones que ocupan sus oficinas bajo el esquema de arrendamiento operativo. Normalmente, los arrendamientos son por un período inicial de 5 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha en periodos de 3 años. El próximo vencimiento del contrato es en noviembre de 2022. Los pagos por rentas generalmente se incrementan anualmente para reflejar los precios de las rentas en el mercado.

Las rentas mínimas futuras sujetas a cancelación son como se muestra a continuación:

	2022	2021
Menores a un año	\$ 8,000	\$ 6,658
Entre uno y tres años	-	-
	<u>\$ 8,000</u>	<u>\$ 6,658</u>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se reconoció la cantidad de \$7,855 y \$7,854, respectivamente, como gasto en resultados respecto de arrendamientos operativos.

b) Arrendamientos como arrendador

El Grupo arrienda porciones de sus inmuebles bajo el esquema de arrendamiento operativo. Las rentas mínimas futuras por arrendamientos no sujetos a cancelación son como sigue:

	2022	2021
Menores a un año	\$ 8,732	\$ 10,849
Entre uno y cinco años	12,367	21,700
	<u>\$ 21,099</u>	<u>\$ 32,549</u>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se reconocieron \$ 12,827 y \$10,849, respectivamente, como ingresos por rentas en resultados.

24. Contingencias

Litigios

Algunas de las subsidiarias del Grupo se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuros.

Entorno fiscal

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales en México revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

25. Compromisos

a) El 12 de octubre de 2020, Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con SBE Hotel Management LLC, el cual se obliga a llevar a cabo a partir de la fecha de inicio de operaciones, el cual será comercializado bajo la marca "SLS Hotel and Residences" contando con 45 habitaciones. El hotel inicio operaciones el 9 de febrero de 2021.

b) El 23 de febrero de 2020, Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. ("la Operadora") celebró contratos de administración y operación hotelera con Hotelera Chicome, S.A. de C.V., Hotelera Caracol, S.A. de C.V. y Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V. ("las propietarias") a través de los cuales las Propietarias encomienda a la Operadora, y ésta acepta y se obliga a llevar a cabo la administración y operación de los hoteles, los cuales serán comercializados bajo la marca "Krystal". La vigencia de los contratos es de 10 años a partir del 23 de febrero de 2020.

c) Tal y como se indica en la nota 13 al 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene ciertos compromisos relacionados con la construcción y mejoras en ciertos de sus hoteles.

d) El 13 de marzo de 2017, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Integrales PIN, S.A. de C.V. para operar un hotel en la ciudad de Irapuato bajo la marca Ibis a partir de esta fecha.

e) El 18 de enero de 2017, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Desarrollos Urbanísticos IVC, S.A. de C.V. para operar un hotel bajo la marca AC By Marriot a partir de 2020.

f) El 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Operadora Inca, S.A. de C.V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey bajo la marca Krystal a partir de esta fecha.

g) El 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos, S.A. de C.V., en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la misma fecha, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Krystal Urban" bajo el nombre comercial "Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México".

h) El 15 de enero de 2014, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación Hotelera con Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S.A.P.I de C.V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey, NL, bajo la marca Hilton Garden.

i) El 17 de junio de 2013, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con el dueño de una propiedad en el estado de Tabasco, en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de inicio de operaciones, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Hampton Inn & Suites".

26. Otros ingresos y gastos

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, el rubro de Otros ingresos y gastos se integra de la siguiente manera:

	Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022
Ingresos:	
Cancelación de provisiones	\$ 8,573
Dividendos recibidos	7,200
Depósitos no identificados	5,451
Ingresos varios	5,449
	<u>\$ 26,673</u>
Gastos:	
Gastos por cambio de marca	\$ 10,467
Cancelación de contratos	9,477
Actualización de impuestos	1,325
Otros gastos	1,737
	<u>\$ 23,006</u>
	<u><u>\$ 3,667</u></u>

27. Utilidad (pérdida) en cambios neta

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el rubro de utilidad (pérdida) en cambios neta, se integra de la siguiente manera:

	Por el periodo terminado el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Utilidad cambiaria	\$ 383,196	\$ 421,424
Pérdida cambiaria	(276,393)	(509,480)
	<u>\$ 106,803</u>	<u>\$ (88,056)</u>

90.

28. Información financiera relevante (NO AUDITADA) - Cálculo del EBITDA ajustado

El EBITDA ajustado representa el resultado de las operaciones recurrentes antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación, amortización y partidas no recurrentes. Con el objetivo de presentar el resultado consolidado de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

	2022	2021
(Pérdida) utilidad de operación	\$ 354,589	\$ 69,680
Depreciación y amortización	281,203	265,058
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	18,102	25,619
Gastos de mantenimiento mayor y otros no recurrentes	95,257	40,298
EBITDA ajustado	<u>\$ 749,151</u>	<u>\$ 400,655</u>

Esta información se presenta para propósitos de análisis adicional y no representa información requerida bajo las NIIF, para la presentación adecuada de la situación financiera ni los resultados de operación del Grupo ni de sus flujos de efectivo.

EBITDA, por sus siglas en inglés (Earnings before interest, taxes, OP depreciation and amortization).

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
con informe de los auditores independientes

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados consolidados de situación financiera

Estados consolidados de resultados integrales

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Estados consolidados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea de Accionistas de
Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, el estado consolidado de resultados integrales, el estado consolidado de cambios en el capital contable y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía 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”) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México por el “*Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos*” (“Código de Ética del IMCP”) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros consolidados de la Compañía correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron auditados por otro auditor, quien emitió una opinión no modificada sobre dichos estados financieros el 31 de marzo de 2021.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría sobre los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*” de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Evaluación de deterioro del crédito mercantil y activos de larga duración

Descripción y por qué se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de auditoría la evaluación de deterioro del crédito mercantil y activos de larga duración al 31 de diciembre de 2021, debido a que la Administración de la Compañía utiliza modelos de valuación que requieren el uso de supuestos complejos que involucran alto grado de subjetividad y complejidad en la aplicación de juicios significativos, para la identificación de los supuestos clave sobre la proyección de flujos de efectivo futuros, la tasa de crecimiento a largo plazo y la tasa de descuento utilizada para calcular el valor de recuperación de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGEs), que requieren el involucramiento de especialistas independientes de la Administración de la Compañía y de los especialistas internos de valuación del auditor.

Como resultado del análisis de deterioro realizado por la Administración, la Compañía en 2021 no identificó algún deterioro en su crédito mercantil y en los activos de larga duración.

En la Nota 3 h) Deterioro de los estados financieros consolidados adjuntos, se revelan las políticas para la operación y contabilización del deterioro del crédito mercantil y de activos de larga duración, así como el análisis del mismo.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Evaluamos la competencia, objetividad y capacidad técnica de los especialistas de la Administración de la Compañía para determinar el valor de recuperación del crédito mercantil y de los activos de larga duración al 31 de diciembre de 2021, incluyendo el alcance de su revisión, resultados y conclusiones. También evaluamos los supuestos clave utilizados por la Administración como lo son: volúmenes de ingresos, costos de operación, inflación, flujos de efectivo futuros, tasas de crecimiento a largo plazo, tasas de descuento, así como los métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria hotelera.

Evaluamos la proyección de flujos de efectivo futuros preparada por la Administración, y verificamos la información de dicha proyección para cada UGE identificada, analizando su consistencia con la información histórica y los planes de negocio a largo plazo aprobados por el Consejo de Administración.

Involucramos a nuestros especialistas internos, para asistirnos en el análisis de deterioro mediante el cual validamos la metodología utilizada, analizamos los supuestos clave de acuerdo a su complejidad y grado de subjetividad que estos implicaban comparándolos contra evidencia contraria y comparables de mercado.

También evaluamos lo adecuado de las revelaciones relacionadas con la determinación del deterioro del crédito mercantil, que se realizaron en los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2021.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de la Compañía y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, 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 Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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 desviación material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

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

Evaluamos lo adecuado 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 base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.

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

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

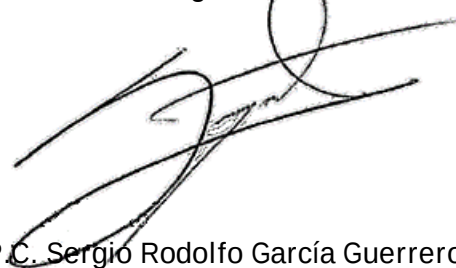
Comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Sergio Rodolfo García Guerrero

Ciudad de México
5 de abril de 2022

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera
(Miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de	
	2021	2020
Activo		
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 8)	\$ 564,723	\$ 539,133
Cuentas por cobrar, neto (Nota 9)	118,334	92,407
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)	11,927	13,115
Otras cuentas por cobrar	2,896	2,755
Impuestos por recuperar (Nota 11)	422,428	391,852
Inventarios (Nota 12)	23,027	21,630
Pagos anticipados	40,512	31,743
Costo por diferir Club Vacacional	11,082	-
Total del activo circulante	1,194,929	1,092,635
Activo no circulante		
Efectivo restringido (Nota 8)	91,296	104,657
Inmuebles, mobiliario y equipo (Nota 13)	8,636,675	8,491,501
Otros activos (Nota 14)	193,853	36,205
Inversiones en asociadas (Nota 3 (j))	38,622	37,897
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 18)	278,108	150,974
Crédito mercantil (Nota 6)	345,617	345,617
Costo por diferir club vacacional	66,327	-
Total del activo no circulante	9,650,498	9,166,851
Total del activo	\$ 10,845,427	10,259,486
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante		
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo (Nota 15)	\$ 245,110	\$ 227,467
Proveedores	148,363	162,793
Pasivos acumulados (Nota 16)	38,063	64,877
Impuestos por pagar	214,095	165,243
Provisiones	76,223	35,389
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 10)	15,687	18,319
Anticipos de clientes	82,164	57,224
Ingresos diferidos club vacacional	19,817	-
Total del pasivo circulante	839,522	731,312
Pasivo no circulante		
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes (Nota 15)	2,976,213	2,661,689
Beneficios a los empleados (Nota 17)	18,601	10,330
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 18)	882,752	862,256
Depósitos en garantía	46,421	-
Ingresos diferidos club vacacional	118,748	-
Otros pasivos	1,127	2,131
Total del pasivo no circulante	4,043,862	3,536,406
Total del pasivo	4,883,384	4,267,718
Capital contable (Nota 19)		
Atribuible a accionistas de la Compañía:		
Capital social	3,954,707	3,954,707
Recompra de acciones	(41,575)	(37,538)
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000
Reserva legal	190,493	190,493
Utilidades retenidas	645,213	645,356
Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía	4,828,838	4,833,018
Participación no controladora	1,133,205	1,158,750
Total del capital contable	5,962,043	5,991,768
Total del pasivo y capital contable	\$ 10,845,427	\$ 10,259,486

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de resultados integrales

(Miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción que está en pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2021	2020
Ingresos de operación:		
Habitaciones	\$ 871,627	\$ 499,678
Alimentos y bebidas	666,055	415,549
Otros	222,871	155,308
	<u>1,760,553</u>	<u>1,070,535</u>
Costos departamentales y gastos:		
Habitaciones	245,558	142,030
Alimentos y bebidas	382,495	283,269
Otros	37,359	24,436
Total de costos departamentales y gastos	<u>665,412</u>	<u>449,735</u>
Utilidad departamental	<u>1,095,141</u>	<u>620,800</u>
Gastos operativos:		
Administración	314,701	265,916
Publicidad y ventas	139,229	118,570
Mantenimiento y costos energéticos	244,281	175,144
Total de gastos operativos	<u>698,211</u>	<u>559,630</u>
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación	<u>396,930</u>	<u>61,170</u>
Gastos inmobiliarios y depreciación:		
Impuesto predial	14,260	13,846
Seguros	20,325	25,134
Depreciación (Nota 13)	261,235	233,618
Estimación para pérdida por deterioro (Nota 6 y 13)	-	61,159
Amortización de otros activos Nota 14	3,823	2,833
Gastos preoperativos	18,022	3,587
Gastos de expansion	7,597	7,501
Estimación para pérdida crediticia esperada	1,845	3,124
Total gastos inmobiliarios y depreciación	<u>327,107</u>	<u>350,802</u>
Otros(gastos) ingresos, neto	<u>(143)</u>	<u>1,500</u>
Utilidad (pérdida) de operación	<u>69,680</u>	<u>(288,132)</u>
Resultado de financiamiento:		
Ingresos por intereses (Nota 10)	17,674	2,775
Gastos por intereses (Nota 15)	(102,489)	(133,688)
Pérdida en cambios, neta	(88,056)	(105,305)
Otros costos financieros	(6,551)	(5,360)
	<u>(179,422)</u>	<u>(241,578)</u>
Participación en el resultado de asociadas	<u>725</u>	<u>(742)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	<u>(109,016)</u>	<u>(530,452)</u>
Impuestos a la utilidad (Nota 18)	<u>(75,605)</u>	<u>(9,271)</u>
Pérdida neta del ejercicio	<u>\$ (33,411)</u>	<u>(521,181)</u>
Pérdidas atribuibles a:		
Propietarios de la Compañía	\$ (143)	(398,911)
Participación no controladora	(33,268)	(122,270)
	<u>\$ (33,411)</u>	<u>(521,181)</u>
Pérdida básica por acción (Nota 19(h))	<u>(0.05)</u>	<u>(1.04)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Miles de pesos mexicanos)

(Nota 19)

	Capital social	Recompensa en acciones	Prima en suscripciones de acciones	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total de Capital contable atribuible a accionistas de la Compañía	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 1o. de enero de 2020	\$ 3,454,707	\$ (32,839)	\$ 80,000	\$ 190,493	\$ 1,044,267	\$ 4,736,628	\$ 1,295,614	\$ 6,032,242
Recompra de acciones (Nota 19 (d))		(4,699)	-	-	-	(4,699)	-	(4,699)
Incremento de capital (Nota 19 (c))	500,000	-	-	-	-	500,000	-	500,000
Desembolsos a la participación no controladora	-	-	-	-	-	-	(14,594)	(14,594)
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	(398,911)	(398,911)	(122,270)	(521,181)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	3,954,707	(37,538)	80,000	190,493	645,356	4,833,018	1,158,750	5,991,768
Recompra de acciones (Nota 19)	-	(4,037)	-	-	-	(4,037)	-	(4,037)
Aportaciones a la participación no controladora						-	7,724	7,724
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	(143)	(143)	(33,269)	(33,412)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 3,954,707</u>	<u>\$ (41,575)</u>	<u>\$ 80,000</u>	<u>\$ 190,493</u>	<u>\$ 645,213</u>	<u>\$ 4,828,838</u>	<u>\$ 1,133,205</u>	<u>\$ 5,962,043</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción que está en pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2021	2020
Actividades de operación		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad y operación	\$ (109,017)	(530,452)
Partidas en resultados que no requirieron el uso de efectivo:		
Depreciación	261,235	233,618
Deterioro de activos de larga duración y crédito mercantil	-	61,159
Amortización de otros activos	3,823	2,833
Intereses a favor	(17,674)	(2,775)
Inversión en asociada	(725)	742
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	75,190	151,125
Intereses a cargo	102,488	133,688
Costo neto del periodo	8,271	2,705
Otros costos financieros	6,551	5,360
	330,143	58,003
Ajustes al capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	(25,927)	140,128
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(3,253)	5,754
Otras cuentas por cobrar e impuestos por recuperar	(142,188)	(30,817)
Inventarios	(1,398)	4,599
Pagos anticipados	(8,769)	(10,888)
Proveedores	(14,430)	(11,101)
Pasivos acumulados e impuestos por pagar	65,322	(22,083)
Provisiones	57,702	(6,839)
Anticipos de clientes y depósitos en garantía	71,361	(3,848)
Impuestos a la utilidad pagados	(31,033)	(19,796)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	297,530	103,112
Actividades de inversión		
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(392,096)	(88,063)
Depósito en garantía para adquisición de acciones	(50,000)	-
Cobro por venta de equipo de operación y mobiliario	-	1,046
Otros activos	-	(9,987)
Préstamos cobrados a partes relacionadas	1,810	25,683
Inversiones en asociadas	-	100
Intereses cobrados	17,674	2,775
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(422,612)	(68,446)
Actividades de financiamiento		
Incrementos de capital	-	500,000
Aportaciones (desembolsos) a la participación no controladora	7,724	(14,594)
Recompra de acciones	(4,037)	(4,699)
Préstamos obtenidos	391,334	11,919
Pago del principal del préstamo bancario	(131,005)	(72,998)
Intereses pagados	(126,705)	(121,839)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	137,311	297,789
Incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	12,229	332,455
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	643,790	311,335
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	\$ 656,019	\$ 643,790

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Miles de pesos mexicanos)

1. Información corporativa y eventos relevantes

I. Información corporativa

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (el “Grupo”, “GHSF” o “la Compañía”) se constituyó en la Ciudad de México. La actividad principal del Grupo es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles, tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. El Grupo se constituyó el 24 de noviembre de 2006 e inició operaciones el 1o. de enero de 2010.

La Compañía se encuentra domiciliada en Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05348.

El periodo de operaciones de la Compañía y el ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 diciembre.

La emisión de los estados financieros y las notas correspondientes fue autorizada por Francisco Medina Elizalde (Director General), Enrique Gerardo Martínez Guerrero (Director de Finanzas y Representante Legal) y José Alberto Santana Cobián (Director de Administración), así como por el Consejo de Administración, y la Asamblea de Accionistas el día 5 de abril de 2022. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

II. Eventos relevantes

El 10 de febrero de 2021, anunciamos la firma de un Contrato de Operación del hotel lifestyle de gran lujo SLS Cancún ubicado en la zona exclusiva de Puerto Cancún, que cuenta con 45 suites de lujo, 130 unidades residenciales, Restaurante Leynia, Ciel Spa y un Gimnasio de última generación. SLS, Leynia y Ciel Spa son marcas de sbe, una compañía global líder de hospitalidad lifestyle que es parte de Accor. El hotel fue diseñado por el galardonado arquitecto y diseñador Piero Lissoni y fue desarrollado por Related Group, Inmobilia y U-Cali. El hotel esta ubicado en un complejo residencial que cuenta con 250 metros de playa, un club de playa, un club de veleros, un campo de golf de 18 hoyos diseñado por Tom Weiskopf, y un centro comercial con más de 100 tiendas & boutiques de alta gama, asi como de 16 salas de cine. La propiedad comenzó a operar el 10 de Febrero de 2021.

2.

III. Información corporativa

La actividad principal de las principales subsidiarias del Grupo que se consolidan se menciona a continuación:

- Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. (Hotelera SF), su actividad principal es la prestación de servicios de administración, operación hotelera y cualquier servicio de hotelería, por lo que la totalidad de sus ingresos se derivan de contratos de administración y operación hotelera; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. (SAH), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Grupo Hotelero SF México, S. de R.L. de C.V. (GHSFMEX), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Acapulco, Guerrero, México, que opera 400 habitaciones, bajo el nombre comercial “Krystal Beach Acapulco”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 1o. de diciembre de 2011, e inició operaciones el 24 de abril de 2014.
- Administración SF del Pacífico, S. de R.L. de C.V.(ASFP), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas, se constituyó el 9 de abril de 2013, e inició operaciones el 25 de abril de 2013. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V. (SIT), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, México, que opera 450 habitaciones, bajo el nombre comercial “Hilton”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la Compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.

- Administración SF Occidente, S. de R.L. de C.V. (ASFO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 10. de marzo de 2010. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S de R. L de C.V.(IHL), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal acciones, intereses, participaciones, entre otros de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio; se constituyó el 18 de septiembre de 2015, e inició operaciones el 10. de marzo de 2015.
- Corporación de Servicios Los Ángeles Vallarta, S.A. de C.V. (CSA), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 24 de noviembre del 2016 e inició operaciones el 10. de enero del 2018. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (IHJ), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R.L. de C.V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 10. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (IHG), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 10. de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R.L. de C.V. (CIJ), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua, México, que opera 120 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Business Ciudad Juárez". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSE a partir del 10. de marzo de 2010.

4.

- Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (IHM), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V. (CIM), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Monterrey, Nuevo León, México, que opera 150 habitaciones, bajo el nombre comercial “Krystal Urban Monterrey”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSE a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Administración SF del Norte, S. de R.L. de C.V. (ASFN), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (IHV), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, México, que opera 451 habitaciones, bajo el nombre comercial “Hilton”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 23 de mayo de 2011, e inició operaciones el 1o. de octubre de 2012.
- Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R.L. de C.V. (CISAO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 7 de febrero de 2012 e inició operaciones el 9 de febrero de 2012. El 1 de junio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (IHC), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Cancún Quintana Roo, México, que opera 398 habitaciones bajo el nombre comercial de “Krystal Grand Punta Cancún”. La Administración y operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 16 de mayo del 2013 e inició operaciones el 24 de septiembre de 2013.

- Administración SF de Quintana Roo, S. de R.L. de C.V. (ASFQ), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 20 de junio del 2013 e inició operaciones el 1o. de octubre del 2013. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V. (IHCU), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que opera 246 habitaciones, bajo el nombre comercial de “Krystal Urban Cancún”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 21 de octubre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R.L. de C.V. (SAUC), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 3 de noviembre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- SF Partners II, S. de R.L. de C.V. (SFP), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que opera 140 habitaciones, bajo el nombre comercial “Krystal Urban Guadalajara”. La Compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 24 de marzo de 2014.
- Administración y Operación SF, S. de R.L. de C.V.(AYO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, operación hotelera y cualesquier servicio de hotelería. Se constituyó el 4 de diciembre de 2014 e inició operaciones el 1 de julio de 2021.
- Moteles y Restaurantes María Bárbara, S.A. de C.V. (MRMB), su actividad principal es ser la propietaria de un hotel ubicado en el Estado de Mexico, en el municipio de Naucalpan, que opera 215 habitaciones bajo el nombre comercial de “Krystal Satélite María Bárbara”, la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 7 de mayo de 2015.
- Servicios Administrativos Tlalnepantla, S.A. de C.V.(SATL) su actividad principal es la prestación de servicios Administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 14 de abril de 2015; e inició operaciones el 1o. de julio de 2015.

6.

- Inmobiliaria MB Santa Fe, S.A. de C.V. (IMB), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Moteles y Restaurantes María Bárbara, S.A. de C.V.; se constituyó el 4 de marzo de 2015, e inició operaciones en la misma fecha.
- Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V. (IHI), su actividad principal es ser propietaria de un hotel en construcción ubicado en la Ciudad de Mexico se constituyó el 15 de mayo de 2015 e inició la construcción el 22 de enero de 2016.
- ICD Sitra, S.A. de C.V. (ISI), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en San José del Cabo, Baja California Sur, el cual es arrendado a su subsidiaria Promotora Los Ángeles Cabos, S.A. de C.V.; se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.
- Promotora Los Ángeles Cabos, S.A. de C.V. (PAC), su actividad principal es operar un hotel ubicado en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, México que opera 454 habitaciones bajo el nombre comercial "Krystal Grand Los Cabos". La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2017.
- Servicios Ángeles SJC, S.A. de C.V. (SAS), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2017. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Sibra Vallarta, S.A. de C.V. (SAV), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, el cual es arrendado a su subsidiaria Arrendadora Vallarta, se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.
- Arrendadora los Ángeles Vallarta, S.A. de C.V. (AAV), su actividad principal es operar un hotel con 480 habitaciones ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, México. La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016, e inició operaciones el 1o. de mayo de 2017.
- CER diecinueve 91, S. de R.L. de C.V. CDN), su actividad principal es proveer servicios de alimentos y bebidas para clientes de "Krystal Grand Suites Insurgentes 1991" y público en general; se constituyó el 04 de julio de 2017 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.

- Inmobiliaria K Suites 1991, S.A.P.I. de C.V., (IKS), hasta el mes de septiembre de 2018 su actividad principal era ser propietaria de un complejo de suites ubicado en la Ciudad de México, que opera 150 suites, bajo el concepto de renta de espacios amueblados y bajo el nombre comercial “Krystal Grand Suites Insurgentes 1991”. A partir de esta fecha su actividad fue traspasada a la empresa Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V. la cual adquirió todos los derechos y obligaciones que tenía Inmobiliaria K Suites. La operación de las suites está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación inmobiliaria que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 11 de mayo de 2016 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.
- Servicios Administrativos Suites 1991, S. de R.L. de C.V. (SAS), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 26 de junio de 2017 e inició operaciones el 1o. de octubre de 2017. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V. (IHB) su principal actividad es ser propietario de un hotel el cual opera con 140 habitaciones, ubicado en la Ciudad de León, Guanajuato, bajo el nombre comercial de Hyatt Centric Campestre León. La operación del Hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación inmobiliaria que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación. Se adquirió el 24 de agosto de 2018.
- Servicios en Administración Hotelera M.P.S.F. S. de R.L. de C.V. (SMP), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Inició operaciones al 9 de agosto del 2018. El 1 de julio de 2021 se dejaron de celebrar operaciones con la compañía.
- Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V. (GIM1991), a partir del 18 de agosto del 2018, la actividad principal es ser propietario del complejo de suites, ubicado en la Ciudad de México, mediante la celebración de un contrato de accionistas, entre los accionistas de (IKS) y los de Grupo Inmobiliario 1991, subsistiendo esta última para la operación de las 150 suites bajo el concepto de renta de espacios amueblados y bajo el nombre comercial “ Krystal Grand Suites Insurgentes 1991”.

8.

2. Bases de preparación

a) Declaración sobre cumplimiento

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2021.

La designación de las NIIF incluye todas las normas emitidas por el IASB y las interpretaciones relacionadas, emitidas por el comité de interpretaciones de la Información Financiera (IFRIC, por sus siglas en inglés).

El Grupo ha concluido que no existen incertidumbres materiales que puedan generar una duda significativa sobre su capacidad de continuar como un negocio en marcha.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de las Compañías individuales que fueron incorporados en los estados financieros consolidados del grupo, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión.

La nota 3 incluye detalles de las políticas contables del Grupo.

b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, con excepción de ciertos inmuebles, mobiliario y equipo los cuales se registraron a su costo asumido al 28 de febrero de 2010 (fecha de transición a las NIIF) y a la fecha de las adquisiciones de negocios que se mencionan en la nota 6. El costo asumido de tales terrenos, edificios y mobiliario se determinaron mediante avalúos practicados por peritos independientes (valor razonable) a dicha fecha.

c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares o “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue de \$20.5157 y \$19.93 , respectivamente. El tipo de cambio del 5 de abril de 2022 es de \$19.7443.

d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe juicios, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Los juicios, estimaciones y supuestos del Grupo se basan en la información histórica y presupuestada, así como en las condiciones económicas regionales y de la industria en la que opera, algún cambio podría afectar adversamente dichas estimaciones. Aunque el Grupo haya realizado estimaciones razonables sobre la resolución final de las incertidumbres subyacentes, no se puede asegurar que el resultado final de los asuntos será coherente con lo que reflejan los activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

La información sobre juicios críticos efectuados en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados corresponde a la prueba de deterioro de crédito mercantil nota 3(h).

En la nota siguiente a los estados financieros consolidados se incluye información sobre supuestos de incertidumbre de estimaciones que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

- Nota 6 -Pruebas de deterioro del valor del crédito mercantil y activos de larga duración: supuestos clave para la valuación del monto recuperable.

e) Determinación del valor razonable

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

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al Gerente de Finanzas. El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones. Los asuntos de valuación significativos son informados al Comité de Auditoría de la Compañía.

10.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total.

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Nota 20 – Instrumentos financieros y administración de riesgos

f) Alcance de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen todas las entidades que están controladas directamente por el Grupo.

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 31 de diciembre de 2021, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración bajo NIIF. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

La siguiente tabla resume los cambios en el número de entidades incluidas en los estados financieros consolidados:

Entidades consolidadas en los estados financieros:

	Entidades
31 de diciembre de 2020	38
31 de diciembre de 2021	38

g) Presentación del estado de resultados integrales

Debido a que el Grupo es una empresa de servicios, presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara. Adicionalmente, se presentan los rubros de utilidad departamental, utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación y la utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos de operación, el costo y los gastos departamentales, los gastos indirectos y los gastos inmobiliarios y depreciación. La presentación de estos conceptos se hace para contribuir a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Grupo y conforme a los estándares de la industria hotelera.

3. Principales políticas contables

Las políticas contables indicadas a en la hoja siguiente se han aplicado de manera consistente para los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, y han sido aplicados consistentemente por las entidades del Grupo a menos que se indique lo contrario.

a) Bases de consolidación

(i) *Combinación de negocios*

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de adquisición a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. El control se ejerce cuando el grupo; (i) tiene poder sobre la subsidiaria, (ii) tiene exposición o derechos a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y (iii) tiene capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir el importe de sus rendimientos. Se toma en cuenta los derechos de voto de los propietarios que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

El Grupo mide el crédito mercantil a la fecha de adquisición como sigue:

- el valor razonable de la contraprestación transferida; más
- el monto reconocido de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, más
- si la combinación de negocios es realizada por etapas, el valor razonable de las participaciones existentes en el patrimonio de la adquirida; menos
- el monto reconocido neto (en general, el valor razonable) de los activos adquiridos identificables y los pasivos asumidos identificables.

12.

Cuando el exceso es negativo, una ganancia en compra en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en los resultados del ejercicio.

La contraprestación transferida no incluye los montos relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos montos son reconocidos generalmente en resultados.

Los costos de transacción diferentes de los asociados con la emisión de títulos de deuda o de patrimonio, incurridos por el Grupo en relación con una combinación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

Algunas contraprestaciones contingentes por pagar son reconocidas a valor razonable a la fecha de adquisición. Si la contraprestación contingente es clasificada como patrimonio, no se mide nuevamente y su liquidación será contabilizada dentro del patrimonio. De otra forma, cambios posteriores en el valor razonable en la contingencia se reconocerán en resultados.

(ii) Adquisiciones de participaciones no controladoras

Las adquisiciones de participación no controladora se contabilizan como transacciones con accionistas y, en consecuencia, no se reconoce crédito mercantil producto de estas transacciones. Los ajustes a las participaciones no controladoras que surgen de las transacciones que no involucran pérdida de control se basan en el monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria, los efectos se reconocen en el capital contable.

(iii) Subsidiarias

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. Los estados financieros de las compañías subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados del Grupo desde la fecha en que comienza el control y hasta la fecha en que termina dicho control.

Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido homologadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas contables adoptadas por el Grupo.

La Administración del Grupo determinó que tiene control sobre sus subsidiarias principalmente porque:

- 1) Tiene poder sobre la subsidiaria.
- 2) Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria.
- 3) Capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir en el importe de sus rendimientos.

Las participaciones accionarias de las principales subsidiarias consolidadas del Grupo se indican a continuación:

Subsidiarias de GHSF	Tenencia accionaria	Actividad principal
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria MB Santa Fe, S.A. de C.V.	100%	Administración de inmuebles
Grupo Hotelero SF de México, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
SF Partners II, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Moteles y Restaurantes María Barbara, S.A. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Hotelera SF, S. de R.L. de C.V.	100%	Operación hotelera
Administración y Operación SF, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Norte, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF Occidente, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Pacífico, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF de Quintana Roo, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Tlalnepantla Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	100%	Administración en hotelería

14.

Subsidiarias de GHSF	Tenencia accionaria	Actividad principal
Corporación de Servicios Los Angeles Vallarta, S. A de C.V.	100%	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V.	50%	Administración en hotelería
Inmobiliaria K Suites 1991, S.A.P.I. de C.V.	100%	Administración en hotelería
Servicios Administrativos K Suites 1991, S. de R.L. de C.V.	100%	Servicios administrativos
Sibra Vallarta, S.A. de C.V.	50%	Administración de inmuebles
ICD Sitra, S.A. de C.V.	50%	Administración de inmuebles
Promotora los Ángeles Cabos, S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
Servicios Ángeles SJC, S.A. de C.V.	50%	Servicios administrativos
Arrendadora los Ángeles Vallarta, S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
CER diecinueve 91, S de R.L. de C.V.	100%	Servicios de consumo
Servicios en Administración Hotelera M.P.S.F.S. de R.L. de C.V.	50%	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería Querétaro S.F., S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
Grupo inmobiliario 1991, S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V.	50%	Administración en hotelería

(iv) Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V., y se incluyen en los estados financieros consolidados de las misma desde la fecha que comienza el control y hasta la fecha en termino dicho contro. Los saldos y operaciones entre las entidades del Grupo, así como las utilidades y pérdidas no realizadas, se han eliminado en la preparación de los estados financieros consolidados.

Las utilidades no realizadas en operaciones con asociadas se eliminan en contra de la inversión en el porcentaje de la participación del Grupo de dicha inversión. En el caso de las pérdidas no realizadas, se elimina de igual forma que las utilidades no realizadas, solo si no existe evidencia de deterioro.

b) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha en la que se celebran estas transacciones. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio. Estas fluctuaciones cambiarias se registran en el resultado del período como parte del costo financiero.

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a las respectivas monedas funcionales de las entidades del Grupo al tipo de cambio vigente en las fechas de las operaciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se vuelven a convertir a la moneda funcional al tipo de cambio a esa fecha. La ganancia o pérdida cambiaria de partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado en la moneda funcional al principio del período, ajustado por pagos e intereses efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertida al tipo de cambio al final del período que se reporta. Las diferencias cambiarias derivadas de la reconversión se reconocen en los resultados del ejercicio.

Las partidas no monetarias que se miden en términos de costo histórico en una moneda extranjera se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción.

c) Instrumentos financieros-

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros-

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

16.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

18.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

<i>Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados</i>	Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados (VRCR). No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura
<i>Activos financieros al costo amortizado</i>	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
<i>Inversiones de deuda a VRCORI</i>	Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales (VRCORI). En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

(iii) Baja en cuentas

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(iv) Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(v) Instrumentos financieros derivados

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés. Los derivados implícitos son separados del contrato principal y registrados de forma separada si el contrato principal no es un activo financiero y se cumplen ciertos criterios.

Los derivados se miden inicialmente al valor razonable. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados.

20.

d) Inventarios

Los inventarios se registran a su costo o a su valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los inventarios se determina por el método de costos promedio, el cual incluye las erogaciones incurridas para la adquisición de los inventarios.

La Compañía registra las estimaciones necesarias para reconocer disminuciones en el valor de sus inventarios por deterioro, obsolescencia, lento movimiento y otras causas que indiquen que el aprovechamiento o realización de los artículos que forman parte del inventario resultará inferior al valor registrado.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado menos los costos estimados de terminación y los costos estimados para realizar de venta.

e) Pagos anticipados

Incluyen principalmente seguros pagados por anticipado con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el período de su vigencia. Los pagos anticipados se reconocen como gasto en el estado de resultados integrales cuando el servicio o bien es recibido.

f) Inmuebles, mobiliario y equipo

(i) Reconocimiento y medición

Los elementos de inmuebles, mobiliario y equipo, se valúan a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Los terrenos se valúan a su costo. Los activos adquiridos mediante combinaciones de negocios, se registran a su valor razonable (ver nota 6).

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos para uso propio incluye el costo de los materiales y mano de obra directa, y otros costos directamente atribuibles que se requieran para poner el activo en condiciones de uso tales como los costos de financiamiento de activos calificables. Los programas de cómputo adquiridos que sean parte integral de la funcionalidad del activo fijo correspondiente se capitalizan como parte de ese equipo.

Cuando las partes de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo tienen diferentes vidas útiles, se registran como componentes separados.

Las ganancias y pérdidas por la venta de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo se determinan comparando los recursos provenientes de la venta contra el valor neto en libros de inmuebles, mobiliario y equipo, y se presentan netos dentro de "otros" en los rubros de ingresos de operación y gastos inmobiliarios y depreciación, en el estado consolidado de resultados.

El equipo de operación corresponde principalmente a la loza, cristalería, blancos y cubiertos erogados al inicio de operación del hotel; los reemplazos de éstos son cargados directamente a los resultados del ejercicio en el que ocurren. El equipo de operación no es sujeto a depreciación, ya que representa en forma aproximada la inversión permanente por este concepto.

Un componente de inmuebles, mobiliario y equipo, y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

(ii) Costos subsecuentes

El costo de reemplazo de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo (excepto por los reemplazos del equipo de operación) se reconoce en libros si es probable que los beneficios económicos futuros asociados con dichos costos subsecuentes sean para el Grupo y su costo se puede determinar de manera confiable. El valor neto en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos de la operación del día a día de inmuebles, mobiliario y equipo se reconocen en resultados conforme se incurren.

(iii) Depreciación

La depreciación se reconoce en resultados usando el método de línea recta de acuerdo con la vida útil estimada de cada componente de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo, toda vez que esto refleja de mejor manera el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros comprendidos en el activo. Los terrenos no se deprecian.

A continuación se indican las vidas útiles estimadas para cada uno de los componentes relevantes de inmuebles, mobiliario y equipo:

	<u>Vidas útiles</u>
Construcciones generales	70 años
Remodelaciones mayores	20 años
Elevadores	30 años
Sistemas mayores	23 años
Aire acondicionado	20 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de transporte	4 años
Equipo de cómputo	3 años

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales se revisan al cierre de cada año y se ajustan, en caso de ser necesario. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados cuando se incurren.

El valor de los inmuebles, mobiliario y equipo se revisa anualmente para verificar que no existen indicios de deterioro. Cuando el valor de recuperación, que es el mayor entre el precio de venta y su valor de uso (el cual es el valor presente de los flujos de efectivo futuros), es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro.

22.

g) Crédito mercantil

El crédito mercantil representa los beneficios económicos futuros que surgen de otros activos adquiridos que no son identificables individualmente ni reconocidos por separado. El crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro al cierre del período por el que se informa y cuando se presenten los indicios de deterioro.

h) Deterioro

(i) Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros

El Grupo reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Grupo mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de los estados financieros; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas crediticias por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Grupo y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Grupo tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin un recurso por parte de la Compañía tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Grupo tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

El Grupo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de “grado de inversión”.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado al Grupo de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene ‘deterioro crediticio’ cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

24.

- dificultades financieras significativas del deudor;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Grupo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son cancelados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de los activos biológicos, propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. El crédito mercantil se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo (UGE). El crédito mercantil surgida en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier crédito mercantil distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en el crédito mercantil no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

i) Otros activos

Incluyen principalmente honorarios extraordinarios con una vida útil definida y se registran a su valor de adquisición. La amortización se calcula por el método de línea recta, en un período máximo de 10 y 15 años. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2021 se incluyen ciertos activos recuperables como se describe en la nota 14.

j) Inversiones en asociadas

Las participaciones del Grupo en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las participaciones en asociadas. Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

Las participaciones en asociadas se contabilizan usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

El 24 de septiembre de 2019, mediante resoluciones tomadas fuera de la asamblea, los accionistas resolvieron aprobar la venta de las acciones de GHSF (Inmobiliaria Hotelería León Santa Fe, S. de R.L. de C.V.) a Grupo HECFA, S.A. de C.V. del 25% del capital de la compañía Sunset Tulum, S.A. de C.V.

El 4 de diciembre de 2018, GHSF celebró un contrato de suscripción de acciones con Grupo HECFA, S.A. de C.V., con la finalidad de desarrollar y construir sobre los inmuebles de la sociedad un hotel bajo la marca “Breathless” ubicado en el municipio de Tulum, Quintana Roo, mediante la sociedad denominada Sunset Tulum, S.A. de C.V., en la cual GHSF participa en el 25% del capital de la compañía.

El 12 de junio de 2013, GHSF celebró un contrato con OMA Logística, S.A. de C.V., con la finalidad de desarrollar, construir y operar un hotel de marca “Hilton Garden Inn” ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey, mediante la constitución de una nueva entidad denominada Consorcio Hotelero Aeropuerto. Monterrey, S.A.P.I. de C.V., en la cual GHSF participa en el 15% del capital de la nueva compañía, sin ejercer control. Dicha inversión se registra al costo.

(i) Beneficios a los empleados a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos considerando los sueldos actuales. Los pasivos respectivos se expresan a valor nominal, por ser de corto plazo; incluyen principalmente la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) por pagar, ausencias compensadas, vacaciones, prima vacacional e incentivos.

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta dentro del rubro de costos y gastos.

(ii) Plan de beneficios definidos

Las obligaciones del Grupo respecto a la prima de antigüedad que por ley se debe otorgar bajo ciertas condiciones, se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales a 10 años, que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Grupo y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

(iii) Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando la Compañía está comprometida de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Grupo ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de doce meses después del período de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

k) Pagos basados en acciones

El Grupo tiene establecido un programa de pagos basados en acciones de su capital a ciertos empleados, reconociendo un gasto de operación en el estado de resultados integrales y un aumento en el capital contable, durante el período de adjudicación, al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados. Los períodos de adjudicación van de uno a tres años. Las características de este plan establecen que se otorgarán acciones netas de retención de impuestos a los ejecutivos que cumplan con el criterio de adjudicación de permanecer en forma ininterrumpida en el Grupo durante las fechas de adjudicación del plan, tal y como se indica en la nota 19.

l) Cuentas por pagar, pasivos acumulados y provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera, y en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto financiero.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

m) Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes

Los ingresos se miden en función de la obligación a cumplir especificada en un contrato con un cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre los bienes o servicios al cliente.

Tipo de producto/ servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones a cumplir, incluyendo los términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingresos
<i>Servicios de hospedaje</i>	Los ingresos por servicios de hospedaje se reconocen en la medida que se prestan los mismos. El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.	Los ingresos por servicios de hospedaje se reconocen a través del tiempo, conforme se prestan. La determinación del avance hacia la satisfacción completa de una obligación a cumplir a lo largo del tiempo para calcular la cantidad de ingresos a reconocer. Los anticipos de clientes que se presentan como pasivos circulantes, corresponden a cobros recibidos por reservaciones futuras y por los cuales el servicio de hospedaje no se ha prestado. Dichos anticipos se reconocen como ingresos en el momento en que se presten dichos servicios.
<i>Alimentos y bebidas</i>	Los ingresos por alimentos y bebidas se reconocen conforme se consumen en los restaurantes del hotel	Los ingresos por alimentos y bebidas se reconocen a través del tiempo, conforme se prestan.
<i>Ingresos por rentas corresponden a ingresos por arrendamiento bajo IFRS 16 (el Grupo en calidad de arrendador)</i>	Los ingresos por rentas se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se presenta en el rubro de otros ingresos de operación.	Los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo según el método de costos incurridos. Los costos se reconocen en resultados cuando se incurren. Los anticipos recibidos se incluyen en los pasivos del contrato.
<i>Ingresos por administración hotelera</i>	Los ingresos por administración hotelera se reconocen en la medida que se prestan los mismos.	El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.
<i>Programa de lealtad</i>	El Grupo opera, a través de algunos de sus hoteles, un programa de lealtad denominado “Krystal Rewards” que permite que sus clientes acumulen puntos denominados Krystales para después intercambiarlos por servicios. El monto equivalente de estos puntos son deducidos de los ingresos por servicios de hospedaje y reconocidos como un pasivo diferido. El valor razonable de los premios se determina con base en estimaciones de la Administración. Dichos puntos Krystal caducan a los 2 años.	Los ingresos por estos servicios se reconocen a medida que se prestan los mismos. El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.

n) Costos departamentales

Costos departamentales representan el costo directamente relacionado con los ingresos hoteleros, alimentos y bebidas y otros ingresos operativos. Costos primariamente incluyen los costos de personal (sueldos y salarios y otros costos relacionados a los empleados), consumo de materias primas, alimentos y bebidas.

El costo de inventario de alimentos y bebidas representa el costo de reposición de dichos inventarios al momento de la venta, incrementado en su caso, por las reducciones en el costo de reposición o valor neto de realización de los inventarios durante el ejercicio.

o) Gastos de publicidad

Los gastos de publicidad se llevan a resultados conforme se incurren.

p) Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período a cambio de una contraprestación.

(i) Como arrendatario

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo. El Grupo reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

(ii) Como arrendador

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al inicio de cada arrendamiento si es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo hace una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo. Si este es el caso, el arrendamiento es financiero; si no, el arrendamiento es operativo.

El Grupo reconoce los pagos recibidos bajo arrendamientos operativos en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento, como parte de "Otros ingresos".

30.

q) Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros comprenden gastos por intereses sobre deuda y comisiones bancarias. Los costos de préstamos que no sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable, se reconocen en resultados utilizando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas cambiarias se reportan sobre una base neta en el estado de resultados integrales.

r) Impuestos a la utilidad

El impuesto a la utilidad incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto cuando éste se relaciona a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en capital contable, en el rubro de otra utilidad integral.

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto que se espera pagar o recibir por cada una de las entidades del Grupo en lo individual. El impuesto a la utilidad del ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El impuesto a la utilidad diferido se registra individualmente por cada entidad del Grupo de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos del Grupo y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores.

No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: diferencias relativas a inversiones en subsidiarias en la medida en que el Grupo tenga la habilidad de controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible. Adicionalmente, no se reconocen impuestos diferidos por diferencias temporales gravables derivadas del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

s) IFRIC 23

La Compañía periódicamente evalúa las posiciones tomadas con respecto a situaciones en las que las leyes fiscales aplicables están sujetas a interpretación y considera si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto. La Compañía mide sus saldos Fiscales en base a la cantidad más probable o al valor esperado dependiendo de qué método proporcione una mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

t) Participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)

La PTU causada en el año se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes. Bajo la legislación fiscal vigente, las empresas están obligadas a compartir el 10% de su utilidad fiscal con sus empleados. Se presenta dentro de gastos indirectos, en el rubro de “Administración”, en el estado de resultados integrales.

Con motivo de la reforma de subcontratación laboral en vigor a partir del 1 de septiembre de 2021, se modificó la forma de calcular el pago de la participación de los trabajadores en la utilidad (PTU). Se establecieron limitantes, las cuales establecen que el monto asignado de PTU a cada empleado no podrá superar el equivalente a tres meses de su salario actual, o el promedio de PTU recibida por el empleado en los tres años anteriores (PTU asignada), el que sea mayor.

Si la PTU causada que se determinó aplicando la tasa del 10% sobre la utilidad fiscal base resulta mayor a la suma de la PTU asignada a todos y cada uno de los empleados, esta última debe ser considerada la PTU causada del periodo, y con base en la Ley Federal del Trabajo (LFT) se considera que la diferencia entre ambos importes no genera obligaciones del pago actual ni en los futuros.

Si la PTU determinada aplicando la tasa del 10% sobre la utilidad fiscal base resulta menor o igual a la suma de la PTU asignada a todos y cada uno de los empleados, la PTU causada será la que se determine aplicando el 10% a la utilidad fiscal base.

32.

u) Contingencias

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los activos o ingresos contingentes se reconocen hasta el momento que exista certeza de su realización.

v) Información por segmentos

Los resultados por segmento que son reportados por la alta gerencia del Grupo (tomadores de las decisiones) incluyen las partidas que son directamente atribuibles a un segmento, así como aquellas que pueden ser identificadas y alojadas sobre una base razonable. Para aquellos gastos que no pueden ser directamente asignados a los hoteles (Urbano y Resort), tales como, salarios, renta de oficinas, otros gastos administrativos, entre otros, son presentados en el segmento Operadora.

w) Pérdida básica por acción

El Grupo presenta información sobre la pérdida por acción (PPA) básica correspondiente a sus acciones ordinarias. La PPA básica se calcula dividiendo la pérdida atribuible a los accionistas poseedores de acciones ordinarias del Grupo entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por las acciones propias que se poseen.

4. Pronunciamientos normativos

En relación a la entrada en vigor de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) vigentes a partir del 1 de enero de 2021 y 2020 y con base a lo señalado en la NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores” la Compañía manifiesta lo siguiente:

Enmiendas a NIIF 16 “Reducciones de Alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2021”

En respuesta al impacto continuado de la pandemia de COVID-19, con fecha 31 de marzo de 2021 el IASB emitió una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos para ampliar por un año el periodo de aplicación de la solución práctica que Página 18 ayuda a los arrendatarios a contabilizar las concesiones de alquiler vinculadas a COVID-19. Con esto, el IASB extendió la solución práctica a concesiones de alquiler que reducen los pagos por arrendamiento originalmente vencidos en o antes del 30 de junio de 2022.

La enmienda es efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de abril de 2021, con aplicación retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial como un ajuste en el saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual en el que se aplicó por primera vez la modificación. Se permite su aplicación anticipada, incluso en los estados financieros no autorizados para su publicación al 31 de marzo de 2021. La aplicación de esta enmienda no generó impactos significativos en los estados financieros.

Enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 “Reforma de las Tasas de Interés de Referencia (Fase 2)”

El 27 de agosto de 2020, el IASB finalizó su respuesta a la reforma en curso que elimina gradualmente las tasas de interés de referencia tales como de las tasas de interés de oferta interbancaria (IBOR por su sigla en inglés), mediante la emisión de un paquete de modificaciones a las siguientes NIIF:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición
- NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar
- NIIF 4 Contratos de Seguro
- NIIF 16 Arrendamientos

Estas modificaciones están destinadas a ayudar a las compañías a proporcionar a los inversores información útil sobre los efectos de la reforma en sus estados financieros. Antecedentes Las IBOR son tasas que se publican diariamente como referencia del interés promedio al que un determinado número de entidades financieras se concederían financiación interbancaria no garantizada en diferentes plazos y monedas. Ante las preocupaciones originadas por los intentos de manipulación de las tasas de referencia durante los últimos años, los reguladores de todo el mundo iniciaron una reforma radical de estos índices, con el objetivo de aumentar su fiabilidad dentro del sistema financiero internacional. La reforma busca la sustitución de las tasas de interés de oferta interbancaria por tasas de referencia alternativas libres de riesgo (RFR por su sigla en inglés), las cuales se basan en transacciones liquidas del mercado subyacente y no dependen del juicio de expertos.

Enmiendas Fase 1

La primera fase del trabajo realizado por el IASB para responder a la reforma se centró en proporcionar excepciones temporales que permiten a las entidades continuar aplicando contabilidad de coberturas durante el periodo de incertidumbre previo al reemplazo de las IBOR. Esta fase culminó en 2019 con la emisión de enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7, las cuales entregaron en vigor el 1 de enero de 2020.

Enmiendas Fase 2

La Fase 2 complementa las enmiendas anteriores y aborda los efectos en los estados financieros cuando una empresa reemplaza la tasa de interés de referencia anterior por una tasa de referencia alternativa. Estas modificaciones se refieren principalmente a:

- Cambios en los flujos de efectivo contractuales: una empresa no tendrá que dar de baja en cuentas o ajustar el valor en libros de los instrumentos financieros por efecto de los cambios requeridos por la reforma, sino que actualizará la tasa de interés efectiva para reflejar el cambio a la tasa de referencia alternativa;
- Contabilidad de coberturas: una empresa no tendrá que discontinuar su contabilidad de coberturas únicamente porque realice los cambios requeridos por la reforma, si la cobertura cumple con otros criterios de contabilidad de coberturas; y
- Revelaciones: se requerirá que una empresa divulgue información sobre nuevos riesgos que surjan de la reforma y cómo gestiona la transición a tasas de referencia alternativas.

Las enmiendas emitidas en la Fase 2 entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2021, con aplicación retroactiva, salvo ciertas excepciones. No se requiere reexpresar periodos anteriores. La entrada en vigor de las enmiendas no tuvo impacto en los estados financieros.

Enmiendas a NIIF 3 “Referencias al Marco Conceptual”

El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió un paquete de enmiendas de alcance limitado, entre ellas modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Las enmiendas actualizan las referencias al Marco Conceptual emitido en 2018, a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios. Además, el IASB agregó una nueva excepción en la NIIF 3, la cual especifica que para pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Con tingentes” o CINIIF 21 “Gravámenes”, una adquiriente debería referirse a estas normas, en lugar del Marco Conceptual 2018. Sin esta excepción, una entidad habría reconocido algunos pasivos en una combinación de negocios que no reconocería según la NIC 37.

Las modificaciones son aplicables de forma prospectiva a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del primer periodo anual que se inicie a contar del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. La Administración estima que la aplicación de estas enmiendas no generará impactos significativos en los estados financieros consolidados del Grupo.

Enmiendas a NIC 16 “Productos Obtenidos antes del Uso Previsto”

Como parte del paquete de enmiendas de alcance limitado publicadas en mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, las cuales prohíben que una compañía deduzca del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo los montos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una compañía reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en el resultado del periodo.

Las enmiendas también aclaran que una entidad está “probando si el activo funciona correctamente” cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las modificaciones se aplicarán de forma retroactiva, pero sólo a partir del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez las modificaciones.

El efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente de patrimonio según corresponda) al comienzo del primer periodo presentado.

La Administración se encuentra evaluando el impacto potencial de la aplicación de estas enmiendas en los estados financieros consolidados del Grupo.

Enmiendas a NIC 37 “Contratos Onerosos: Costo de Cumplir un Contrato”

La tercera norma modificadas por el IASB dentro del paquete de enmiendas de alcance limitado emitido en mayo de 2020 fue la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes. Las enmiendas especifican qué costos debe considerar una entidad al evaluar si un contrato es de carácter oneroso. En este sentido, las enmiendas aclaran que el costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también la asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un ítem de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato). Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las compañías deben aplicar estas modificaciones a los contratos para los cuales aún no ha cumplido todas sus obligaciones al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. No se requiere reexpresar información comparativa. El efecto acumulado de aplicar inicialmente las modificaciones se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio según corresponda) en la fecha de la aplicación inicial. La Administración se encuentra evaluando el impacto potencial de la aplicación de estas enmiendas en los estados financieros consolidados del Grupo.

Mejoras Anuales a las NIIF: Ciclo 2018-2020

El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió una serie de modificaciones menores a las NIIF, con el fin de aclarar o corregir temas menores o subsanar posibles incoherencias entre los requisitos de las normas. Las modificaciones con potencial impacto sobre el Grupo son las siguientes:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros: aclara que a efectos de la prueba del 10% para la baja en cuentas de un pasivo financiero, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones recibidas, el prestatario sólo se debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista. Estas mejoras son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades deben aplicar estas modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones.

- Ejemplos que acompañan a NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13, con el fin de eliminar una posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos por arrendamiento. El ejemplo incluía como parte de sus antecedentes un reembolso del arrendador al arrendatario, relacionado con las mejoras de la propiedad arrendada. Dado que el ejemplo no explicaba con suficiente claridad si el reembolso cumplía con la definición de incentivo por arrendamiento, el IASB decidió eliminar del ejemplo ilustrativo cualquier referencia a este reembolso, evitando de esta manera cualquier posibilidad de confusión.

La Administración estima que la aplicación de estas mejoras no generará impactos significativos en los estados financieros.

Enmiendas a NIC 1 “Clasificación de Pasivos como Corrientes y No Corrientes”

El 23 de enero de 2020, el IASB emitió enmiendas de alcance limitado a NIC 1 Presentación de Estados Financieros, con el objetivo de aclarar cómo clasificar la deuda y otros pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran que un pasivo se clasifica como no corriente si la entidad tiene, al final del periodo sobre el que se informa, el derecho sustancial de aplazar la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o por los eventos posteriores a la fecha del informe. Las enmiendas incluyen la aclaración de los requisitos de clasificación para la deuda que una empresa podría saldar convirtiéndola en patrimonio. Las enmiendas afectan sólo la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera, no la cantidad u oportunidad de su reconocimiento, así como tampoco las revelaciones relacionadas. Sin embargo, podrían dar lugar a que las empresas reclasifiquen algunos pasivos de corrientes a no corrientes, y viceversa. Esto podría afectar el cumplimiento de los covenants en los contratos de deuda las empresas. Estas modificaciones son aplicables de forma retroactiva a contar del 1 de enero de 2023. En respuesta a la pandemia de Covid-19, en julio de 2020 el IASB prorrogó en un año su fecha de vigencia, fijada inicialmente para el 1 de enero de 2022, con el fin de proporcionar a las empresas más tiempo para implementar cualquier cambio de clasificación resultante de estas modificaciones. Se permite su aplicación anticipada. La Administración se encuentra evaluando el impacto potencial de la aplicación de estas enmiendas en los estados financieros consolidados del Grupo.

Enmiendas a NIC 1 y Documento de Práctica N°2 “Información a Revelar sobre Políticas Contables”

El 12 de febrero de 2021, como etapa final a sus mejoras en el ámbito de la materialidad, el IASB emitió enmiendas de alcance limitado a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y al Documento de Práctica de las NIIF N°2 Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa, con el objetivo de ayudar a las compañías a mejorar las revelaciones de políticas contables, para que proporcionen información más útil a los inversores y otros usuarios principales de los estados financieros. Las enmiendas a la NIC 1 requieren que las empresas revelen su información material sobre políticas contables en lugar de sus políticas contables importantes.

Las modificaciones a la Declaración de Práctica N°2 de las NIIF proporcionan orientación sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a las revelaciones de políticas contables. Estas enmiendas son aplicables para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. La Administración se encuentra evaluando el impacto potencial de la aplicación de estas enmiendas en las revelaciones de los estados financieros consolidados del Grupo.

Enmiendas a NIC 8 “Definición de Estimaciones Contables”

El 12 de febrero de 2021, el IASB emitió enmiendas de alcance limitado a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, con el fin de aclarar cómo deben distinguir las empresas entre cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables, y de esta manera reducir la diversidad en la práctica. Dicha distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente solo a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente también se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados.

Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Se aplicarán prospectivamente para cambios en las estimaciones y en las políticas contables que ocurran a partir del inicio del primer ejercicio anual en que la compañía aplica la modificación. La Administración se encuentra evaluando el impacto potencial de la aplicación de estas enmiendas en los estados financieros consolidados del Grupo.

Enmiendas a NIC 12 “Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única”

El 7 de mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones específicas la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, con el objetivo de aclarar cómo las empresas deben contabilizar los impuestos diferidos sobre transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento. En determinadas circunstancias, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez. Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales las empresas reconocen tanto un activo como un pasivo. Las modificaciones aclaran que la exención no se aplica y que las empresas están obligadas a reconocer impuestos diferidos sobre dichas transacciones.

38.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada. La Administración se encuentra evaluando el impacto potencial de la aplicación de estas enmiendas en los estados financieros consolidados del Grupo.

Modificaciones a la NIIF 16 Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19

El 28 de mayo de 2020, el IASB emitió concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos.

Las modificaciones tienen como fin eximir a los arrendatarios de la aplicación de los lineamientos de la NIIF 16 relacionados con el reconocimiento de modificaciones a los arrendamientos en el caso de concesiones de alquiler derivadas como consecuencia directa de la pandemia de Covid-19. Como parte de la solución práctica, el arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de alquiler otorgada por el arrendador en relación con el Covid-19 constituye una modificación de arrendamiento.

El arrendatario que opte por esta opción deberá reconocer cualquier cambio en los pagos por arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con el Covid-19 de la misma manera en la que reconocería el cambio de conformidad con la NIIF 16, si dicho cambio no constituyera una modificación de arrendamiento.

La aplicación de estas modificaciones es efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2020, permitiéndose su aplicación anticipada. La aplicación de estas modificaciones no tuvo efectos en los estados financieros.

CINIIF 23, Incertidumbre sobre el tratamiento de los impuestos sobre las ganancias

La Interpretación aborda la contabilización del impuesto sobre las ganancias cuando los tratamientos tributarios implican una incertidumbre que afecta a la aplicación de la NIC 12 y no se aplica a impuestos o gravámenes fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con intereses y sanciones que se pudieran derivar. La interpretación aborda específicamente los siguientes aspectos:

Si una entidad tiene que considerar las incertidumbres fiscales por separado.

Las hipótesis que hace una entidad sobre si va a ser revisado el tratamiento fiscal por las autoridades fiscales.

Cómo una entidad determina el resultado fiscal, las bases fiscales, las pérdidas pendientes de compensar, las deducciones fiscales y los tipos impositivos.

Cómo la entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

Una entidad debe determinar si considera cada incertidumbre fiscal por separado o junto con una o más incertidumbres fiscales. Se debe seguir el enfoque que mejor estime la resolución de la incertidumbre. La interpretación es efectiva para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2020 o posteriormente, pero se permiten determinadas exenciones en la transición. La Compañía aplicó la interpretación desde su fecha efectiva.

Dado que la Compañía opera en un entorno tributario multinacional, la aplicación de la Interpretación puede afectar a sus estados financieros consolidados y a los desgloses requeridos. Además, la Compañía implantó procesos y procedimientos para obtener la información necesaria para aplicar de manera correcta la Interpretación. De acuerdo con el análisis realizado por la Compañía, no se han identificado efectos por la adopción de este nuevo pronunciamiento.

Modificaciones a la NIIF 9, Características de cancelación anticipada con compensación negativa

De acuerdo con la NIIF 9, un instrumento de deuda puede valorarse a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado global, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean “solo pagos de principal y de intereses sobre la cantidad pendiente de pago” (la prueba SPPI) y el instrumento se mantenga dentro del modelo de negocio apropiado para esa clasificación. Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que un activo financiero pasa la prueba SPPI independientemente del evento o circunstancia que cause la rescisión anticipada del contrato e independientemente de qué parte pague o reciba una compensación razonable por la rescisión anticipada del contrato.

Las modificaciones se aplican retroactivamente a los ejercicios que comenzaron el 1 de enero de 2020 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada. Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Estas modificaciones aclaran que una entidad debe aplicar la NIIF 9 Instrumentos financieros a las inversiones a largo plazo en entidades asociadas o en negocios conjuntos a los que no se aplique el método de la participación, pero que en sustancia formen parte de la inversión neta en la entidad asociada o en el negocio conjunto. Esta aclaración es relevante, pues implica que hay que aplicar el modelo de la pérdida de crédito esperada de la NIIF 9 a dichas inversiones.

También se aclara que, al aplicar la NIIF 9, la entidad no tendrá en cuenta cualquier pérdida de la entidad asociada o del negocio conjunto o cualquier pérdida por deterioro de la inversión neta que se haya registrado como ajuste a la inversión neta en la entidad asociada o en el negocio conjunto por aplicación de la NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos.

Las modificaciones se aplican retroactivamente a los ejercicios que comenzaron el 1 de enero de 2020 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada. Dado que la Compañía no tiene intereses a largo plazo en entidades asociadas y negocios conjuntos, las modificaciones no tuvieron un impacto en sus estados financieros consolidados.

Las modificaciones aclaran que las consecuencias fiscales de los dividendos dependen más de las transacciones o sucesos pasados que generaron ese beneficio distribuible que de la distribución a los propietarios. Por tanto, una entidad reconoce las consecuencias fiscales de un dividendo en resultados, en otro resultado global o en patrimonio neto dependiendo de cómo registro la entidad esas transacciones o sucesos pasados.

Estas modificaciones se aplican a los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2020 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada. Cuando una entidad aplique por primera vez estas modificaciones, lo hará desde la fecha de inicio del ejercicio comparativo más antiguo. Dado que la práctica actual de la Compañía está en línea con estas modificaciones, la Compañía no tuvo ningún efecto en sus estados financieros consolidados.

Modificaciones a la NIC 12, Impuesto sobre beneficios

Las modificaciones aclaran que las consecuencias fiscales de los dividendos dependen más de las transacciones o sucesos pasados que generaron ese beneficio distribuible que de la distribución a los propietarios. Por tanto, una entidad reconoce las consecuencias fiscales de un dividendo en resultados, en otro resultado global o en patrimonio neto dependiendo de cómo registro la entidad esas transacciones o sucesos pasados.

Una entidad aplicará estas modificaciones a los ejercicios que comenzaron el 1 de enero de 2020 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada. Cuando una entidad aplique por primera vez estas modificaciones, lo hará desde la fecha de inicio del ejercicio comparativo más antiguo. Dado que la práctica actual de la Compañía está en línea con estas modificaciones, la Compañía no tuvo ningún efecto en sus estados financieros consolidados.

Modificaciones a la NIC 23, Costos por intereses

Las modificaciones aclaran que una entidad considera parte de sus costos por intereses generales cualquier costo por intereses originalmente incurrido para desarrollar un activo cualificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo para su uso o venta se han completado.

Una entidad aplicará estas modificaciones a los costes por intereses incurridos desde el inicio del ejercicio en que se apliquen las modificaciones, las cuales se aplicarán a los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2020 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada. Dado que la práctica actual la Compañía está en línea con estas modificaciones, la Compañía no tuvo ningún efecto en sus estados financieros consolidados.

Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7

Estas modificaciones que tratan el reconocimiento del efecto esperado en las relaciones de cobertura por los cambios previstos en las tasas de interés de referencia, (Interest Rate Benchmark Reform fue emitida en septiembre de 2020 con el propósito de establecer guías sobre los efectos contables en las relaciones de cobertura mientras las tasas de interés de referencia que se utilizan actualmente (por ejemplo, la tasa libre de interés interbancaria (TIIE) o la London Interbank Offering Rate (LIBOR)) para la determinación de la tasa de interés de los instrumentos financieros sean reemplazadas por otras tasas de interés de referencia.

Los efectos contables del cambio de tasas de referencia previsto pudieran tener efectos muy variados, como, por ejemplo, modificaciones a contratos que se han designado conforme a las tasas de referencia antes mencionadas, o cambios contables en las relaciones de cobertura, de tal manera que la cobertura deje de ser efectiva por la incertidumbre que producirá el cambio.

Las modificaciones concluyen que mientras no se establezcan nuevas tasas de interés de referencia, debe asumirse que la tasa de interés de referencia del instrumento de cobertura seguirá existiendo hasta el término de la relación de cobertura y se seguirán cumpliendo los requisitos de su efectividad. Si una entidad concluye que, al establecerse las nuevas tasas de referencia, una relación de cobertura deja de cumplir los requisitos de efectividad, el reconocimiento contable de la misma debe discontinuarse.

Las modificaciones también establecen nuevas revelaciones sobre las relaciones de cobertura que se encuentren en proceso de transición a las nuevas tasas de referencia.

Las modificaciones entran en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2020. Sin embargo, con el fin de evitar que una relación de cobertura se discontinúe en 2020 por la incertidumbre futura de las tasas de interés de referencia y se restablezca en 2020 al aplicar las modificaciones se ha recomendado su aplicación anticipada para 2020, lo cual evitará que se tenga que reconocer retrospectivamente el restablecimiento de la relación de cobertura.

NIIF 17 Contratos de seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 Contratos de seguro (NIIF 17), una nueva norma contable integral para los contratos de seguro que cubre el reconocimiento y la medición, la presentación y la divulgación. Una vez que entre en vigencia, la NIIF 17 reemplazará la NIIF 4 Contratos de seguro (NIIF 4) que se emitió en 2005. La NIIF 17 se aplica a todos los tipos de contratos de seguro (es decir, de vida, no vida, seguro directo y reaseguro), independientemente del tipo de entidades que los emiten, así como a determinadas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional. Se aplicarán algunas excepciones al alcance.

El objetivo general de la NIIF 17 es proporcionar un modelo de contabilidad para los contratos de seguro que sea más útil y coherente para las aseguradoras. A diferencia de los requisitos de la NIIF 4, que se basan en gran medida en la protección de políticas contables locales anteriores, la NIIF 17 proporciona un modelo integral para los contratos de seguro, que cubre todos los aspectos contables relevantes. El núcleo de la NIIF 17 es el modelo general, complementado por:

- Una adaptación específica para contratos con características de participación directa (el enfoque de tarifa variable)
- Un enfoque simplificado (el enfoque de asignación de primas) principalmente para contratos de corta duración.

La NIIF 17 es efectiva para los períodos de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se requieren cifras comparativas. Se permite la aplicación anticipada, siempre que la entidad también aplique la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de la fecha en que aplique por primera vez la NIIF 17.

Enmiendas a la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar los requerimientos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:

- ¿Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación?
- Que debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa

Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento.

Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retroactivamente. La Compañía está evaluando actualmente el impacto que tendrán las modificaciones en la práctica actual y si los acuerdos de préstamo existentes pueden requerir renegociación.

La Compañía se encuentra analizando los efectos en los estados financieros consolidados.

5. Administración de riesgos financieros

El Grupo se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo cambiario
- Riesgo de tasa de interés

Esta nota presenta información sobre la exposición del Grupo cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Grupo para la medición y administración de riesgos, así como la Administración de capital del Grupo. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos-

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de Administración de riesgos del Grupo. La Administración es responsable del desarrollo y monitoreo del cumplimiento de las políticas establecidas.

Las políticas de Administración de riesgos del Grupo se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Grupo, establecer los límites y controles apropiados, para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de Administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades del Grupo, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de Administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

El Consejo de Administración del Grupo supervisa la forma en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos del Grupo; adicionalmente revisa que sea adecuado con el marco de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta el Grupo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes del Grupo.

Cuentas por cobrar a clientes, a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar

La exposición del Grupo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios del Grupo se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.

La Administración del Grupo ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente en cuanto a su solvencia antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago y crédito por hospedaje. La revisión efectuada por el Grupo incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias. Para cada cliente se establecen límites de crédito, que representan el monto abierto máximo. Los clientes que no satisfacen las referencias de crédito del Grupo, sólo pueden llevar a cabo operaciones mediante pago anticipado o efectivo.

En respuesta a la pandemia por COVID 19, la Administración del Grupo ha desarrollado revisiones frecuentes de los límites de crédito de los clientes que fueron severamente afectados.

El Grupo crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas esperadas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual y se clasifica en otros ingresos en el estado de resultados integrales.

Inversiones

El Grupo limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en inversiones en “mesa de dinero”, las cuales son de alta liquidez y de bajo riesgo.

Garantías

Es política del Grupo el otorgar garantías financieras solamente a las compañías subsidiarias poseídas al menos en un 90%.

Al 31 de diciembre de 2021, se tiene un préstamo con BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple y como garante se tienen a las empresas subsidiarias Servicios de Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V. y Chartwell Inmobiliaria Monterrey, S. de R.L. de C.V. (ver nota 15).

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Grupo para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo (ver nota 20).

Normalmente, el Grupo se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un período de 30 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales el Grupo tiene contratadas coberturas de seguros.

Las medidas adoptadas por el Grupo para responder a posibles limitaciones de liquidez futuras derivadas de la pandemia por COVID 19 y el impacto de estas medidas en los estados financieros consolidados incluyen lo siguiente:

- Ha incrementado su flexibilidad en las políticas de reservación, cancelación y cambios, que den facilidad a los huéspedes;
- Ha platicado con la fuerza laboral con el fin de encontrar el apoyo suficiente para mantener la operación de los hoteles sin necesidad de suspender operaciones,
- Ha establecido un control de costos y gastos estrictos que incluye principalmente: i) negociación con proveedores con relación a la modificación de los acuerdos de pago y reducción de precios pactados con el objeto de garantizar liquidez durante los siguientes meses y ii) el mantenimiento que soporten la operación y adaptación a las nuevas medidas sanitarias.
- Ha renegociado sus contratos de deuda y el Grupo celebró convenios modificatorios de deuda durante Abril, Mayo y Junio de 2020 con BBVA Bancomer, S.A. para diferir el pago de intereses y capital hasta 6 meses; con Banco Sabadell, S.A. hasta 12 meses, iniciando en junio y septiembre de 2020 y con Banco Santander México y Banco Ve por Más, S.A. por seis meses, iniciando en el mes de junio 2020.
- Durante Octubre, Noviembre y Diciembre de 2020, el Grupo celebró nuevos convenios modificatorios de deuda con BBVA Bancomer, S.A. para diferir el pago de intereses y capital hasta 6 meses.
- Durante Noviembre de 2020, Banorte, S.A. estableció una línea revolving a través de un pagaré simple del cual se paga el principal e intereses.

- En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 1 de octubre de 2020, se apróbo un aumento del capital por \$500,000, cuyas acciones quedaron suscritas y pagadas en su totalidad por los accionistas de la Compañía.
- Durante diciembre de 2021, el Grupo obtuvo dispensas por parte de los bancos por el incumplimiento de algunas obligaciones de hacer y no hacer relativas a covenants financieros, con lo que se garantiza que la deuda no será exigible durante los próximos 12 meses, es decir del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Grupo o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración del Grupo con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Grupo está expuesto a riesgo cambiario principalmente por la prestación de servicios y préstamos denominados en una moneda distinta a la moneda funcional del Grupo, que es el peso. La moneda extranjera en que dichas transacciones están denominadas es el dólar.

Los intereses sobre los préstamos se denominan en la moneda del préstamo que es el dólar.

Respecto a otros activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, el Grupo se asegura que su exposición neta se mantenga en el nivel aceptable mediante la compra y venta de divisas extranjeras a tipos de cambio de operaciones al contado o “spot” para cubrir imprevistos a corto plazo.

Riesgo cambiario

El Grupo está expuesto a riesgo cambiario principalmente por la prestación de servicios y préstamos denominados en una moneda distinta a la moneda funcional del Grupo, que es el peso. La moneda extranjera en que dichas transacciones están denominadas es el dólar.

Los intereses sobre los préstamos se denominan en la moneda del préstamo que es el dólar.

Respecto a otros activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, el Grupo se asegura que su exposición neta se mantenga en el nivel aceptable mediante la compra y venta de divisas extranjeras a tipos de cambio de operaciones al contado o “spot” para cubrir imprevistos a corto plazo.

Riesgo de tasa de interés

Las fluctuaciones en las tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición del Grupo deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

El Grupo tiene como política el contratar coberturas de tasa de referencia en los créditos bancarios de acuerdo a las condiciones del mercado. Actualmente el Grupo mantiene una posición vigente en opciones de tasa de interés (Libor y TIIE), los cuales sirven para limitar las tasas a pagar en los préstamos contratados a tasa flotante.

Administración del capital

La Administración busca mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas del Grupo y mantener la confianza de los participantes del mercado. Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad del Grupo, y los planes de inversión a largo plazo que principalmente financian los flujos de efectivo de operación del Grupo. Con estas medidas, el Grupo pretende alcanzar un crecimiento constante de las utilidades.

6. Adquisiciones de negocios y crédito mercantil

Activos adquiridos y pasivos asumidos identificables

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos identificables en la adquisición de negocio se reconocieron como sigue:

Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C. V

El 18 de agosto del 2018, GHSF a través de una acta de asamblea de la subsidiaria Inmobiliaria K Suites, S.A.P.I. de C.V., acordó una aportación de capital en Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V. por \$132,000 a través de la capitalización de cierta deuda que mantenía dicha Compañía con Inmobiliaria K Suites 1991, S.A.P.I. de C.V. con la que GHSF adquirió el 50% de la Compañía.

En el inmueble propiedad de Grupo Inmobiliario 1991 se encuentra el hotel “Krystal Grand Suites 1991” actualmente con 150 habitaciones y operado por una subsidiaria de GHSF.

La adquisición del hotel antes señalado se financió mediante recursos provenientes de un crédito bancario obtenido por una subsidiaria del Grupo.

Las combinaciones de los negocios son contabilizados utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. La Administración del Grupo determinó que tiene control principalmente porque: i) tiene poder sobre Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C. V, ii) exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C. V, y iii) capacidad de utilizar su poder sobre Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V. para influir en el importe de sus rendimientos.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 “Combinación de negocios”, el Grupo reconoció un crédito mercantil neto de impuesto diferido por \$22,762 utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo.

Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V.

El 24 de agosto del 2018, GHSF suscribió un aumento de capital variable en su subsidiaria al 50% de Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V. (“IHB”) por \$128,250 pesos con la cual el capital social de IHB se incrementó a 256,503,000 acciones al suscribir el otro socio una parte proporcional.

Con los recursos aportados, la sociedad adquirió en esa fecha un Inmueble, mobiliario y equipo en la ciudad de León Guanajuato, donde se encuentra un hotel de 140 habitaciones que funciona con el nombre de Hotel Hyatt Centric Campestre León y es operado por GHSF.

La aportación de GHSF antes señalada se financió con recursos provenientes de un crédito bancario obtenido por una de las subsidiarias del Grupo.

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. La Administración del Grupo determinó que tiene control principalmente porque: i). tiene poder sobre Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V., ii). exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V. y iii). Capacidad de utilizar su poder sobre Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V. para influir en el importe de sus rendimientos.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 “combinación de negocios”, el Grupo no reconoció un crédito mercantil ya que los bienes obtenidos estaban valuados a valor razonable.

ICD Sitra, S.A. de C.V. y Sibra Vallarta, S.A. de C.V.

El 21 de febrero de 2017, GHSF celebró un contrato de suscripción de acciones, en el cual GHSF suscribió un aumento de capital en la parte variable del capital de ICD Sitra, S.A. de C.V. (“Sitra”), obteniendo el 50% de la participación accionaria.

Entre los activos de Sitra se encuentra un hotel con 454 habitaciones de categoría Gran Turismo el cual será operado por GHSF bajo la marca “Krystal Grand” con el nombre de “Krystal Grand Los Cabos”.

Asimismo, el 28 de febrero de 2017 se celebró un contrato de suscripción de acciones, conforme al cual, GHSF, suscribió un aumento de capital en la parte variable del capital de Sibra Vallarta, S.A. de C.V. (“Sibra”), obteniendo el 50% de la participación accionaria.

Entre los activos de Sibra se encuentra un hotel que actualmente cuenta con 480 habitaciones de categoría Gran Turismo, mismo que será operado por GHSF bajo la marca “Krystal Grand” con el nombre de “Krystal Grand Nuevo Vallarta”.

La adquisición de los hoteles antes señalados se financiaron mediante recursos provenientes de la Oferta Pública Subsecuente de acciones en México y Chile que se llevó a cabo el 7 de julio de 2016. (ver nota 1).

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. La Administración del Grupo determinó que tiene control principalmente porque: i. tiene poder sobre Sitra y Sibra, ii. exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en Sitra y Sibra y iii. capacidad de utilizar su poder sobre Sitra y Sibra para influir en el importe de sus rendimientos.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 “combinación de negocios”, el Grupo reconoció un crédito mercantil neto de impuesto diferido por \$224,059 utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo.

Al 31 de diciembre de 2021, GHSF registró un deterioro al total del crédito mercantil correspondiente a Sitra por \$9,198, por lo que al 31 de diciembre de 2021 el crédito mercantil de ambas entidades por \$224,059 disminuyó por el monto deteriorado. El saldo actual del crédito mercantil correspondiente a esta adquisición es de \$214,861 que corresponde a Sibra.

Moteles y Restoranes María Bárbara, S.A. de C.V.

El 7 de mayo de 2015, el Grupo adquirió un hotel ubicado en el Estado de México, en el Municipio de Naucalpan, que opera 215 habitaciones bajo el nombre comercial de “Krystal Satellite María Bárbara” por un monto de \$205,265. Los activos adquiridos y los pasivos asumidos identificables en la adquisición de dicho negocio dieron como resultado un crédito mercantil por \$62,130, y fueron reconocidos en los estados financieros en la fecha que ocurrió la operación.

Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S.A. de C.V.

El 24 de septiembre de 2013, el Grupo adquirió un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo México. Los activos adquiridos y los pasivos asumidos identificables en la adquisición de dicho negocio dieron como resultado un crédito mercantil por \$45,864 y fueron reconocidos en los estados financieros en la fecha en que ocurrió la operación.

7. Información por segmentos de negocio

a) Bases de segmentación

El Grupo cuenta con tres segmentos operativos, los cuales se clasifican por tipo de servicio y debido a la similitud de sus características económicas:

- Servicios Urbanos
- Servicios Resort
- Operadora y Holding

El segmento Urbano se refiere a hoteles de Ciudad, el segmento Resort se refiere a hoteles a pie de playa y el segmento de Operadora y Holding se refiere al segmento de operación de los hoteles de terceros y servicios administrativos.

El desempeño de los segmentos operativos se mide basado en los ingresos totales y la utilidad de operación de cada segmento operativo, ya que la administración considera que dicha información es la más adecuada para la evaluación de los resultados. La información financiera relativa a cada uno de los segmentos operativos se detalla a continuación:

2021				
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	\$ 372,671	\$ 1,288,489	\$ 99,393	\$ 1,760,553
Depreciación y amortizaciones	88,124	165,464	11,470	265,058
Utilidad (pérdida) de operación	6,132	237,626	(174,078)	69,680
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (40,805)	\$ 162,286	\$ (154,893)	\$ (33,412)

2020				
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	\$ 228,485	\$ 790,631	\$ 51,419	\$ 1,070,535
Depreciación y amortizaciones	89,649	135,758	11,040	236,451
Utilidad (pérdida) de operación	(55,595)	(66,517)	(166,078)	(288,132)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ (261,994)	\$ (48,631)	\$ (210,556)	\$ (521,181)

A continuación se menciona la situación financiera consolidada de los últimos dos años:

	2021			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Activos totales	\$ 3,350,127	\$ 5,908,000	\$ 1,587,300	\$ 10,845,427
Pasivos totales	1,233,812	3,090,655	558,917	4,883,384

	2020			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Activos totales	\$ 3,367,662	\$ 5,505,196	\$ 1,386,628	\$ 10,259,486
Pasivos totales	1,072,836	3,001,341	193,541	4,267,718

8. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integran como se muestra a continuación:

	2021	2020
Efectivo	\$ 346,059	\$ 305,333
Inversiones temporales	218,664	233,800
Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante	564,723	539,133
Efectivo restringido largo plazo ⁽¹⁾	91,296	104,657
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 656,019	\$ 643,790

⁽¹⁾ El efectivo restringido comprende ciertos depósitos para garantizar el pago de los créditos bancarios.

La siguiente tabla muestra una reconciliación del efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido reportado dentro del estado de situación financiera, cuya suma total es igual a los montos mostrados en el estado de flujos de efectivo:

	2021	2020
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 564,723	\$ 539,133
Efectivo restringido largo plazo	91,296	104,657
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido mostrados en el estado de flujos de efectivo	\$ 656,019	\$ 643,790

52.

9. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

	2021	2020
Huéspedes y agencias	\$ 44,399	\$ 85,257
Club Vacacional	34,036	-
Compañías y líneas aéreas	45,195	10,601
	123,630	95,858
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	5,296	3,451
Total de cuentas por cobrar	\$ 118,334	\$ 92,407

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y cambiario y a las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar.

10. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a) Relaciones de control

Al 31 de diciembre de 2021, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. está integrado de la siguiente manera:

- Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve Por Más, División fiduciaria como fiduciario del F/154 (el "Fideicomiso de Control"), el 16.80% del capital.
- El 83.20% restante se encuentra en poder del público inversionista.

La controladora final de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. es el Fideicomiso de Control.

b) Remuneración por sueldos al personal clave de la Administración

Los miembros clave de la Administración recibieron las siguientes remuneraciones por sueldos, las cuales se incluyen en costos de personal se muestran a continuación (ver nota 21):

	2021	2020
Beneficio a corto plazo	\$ 49,617	\$ 40,919

c) Operaciones con otras partes relacionadas

Las operaciones con otras partes relacionadas se integran como se muestra a continuación:

(i) Ingresos

	Valor de la operación	
	2021	2020
Honorarios base de administración:		
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$ 11,441	\$ 6,397
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	5,983	4,543
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	4,343	2,917
Consortio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S.A.P.I. de C.V.	1,574	978
Honorarios de incentivo:		
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$ 11,664	\$ 5,504
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	6,201	4,192
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	4,197	2,238
Consortio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S.A.P.I. de C.V.	2,073	619
Ingresos por intereses:		
Roseg, S.A. de C.V.	651	\$ 104
Ingresos por publicidad corporativa e internacional:		
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$ 5,993	2,872
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	2,121	1,446
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	1,978	886
Otros ingresos:		
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$ 4,224	\$ 6,881
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	1,141	731
Consortio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S.A.P.I. de C.V.	237	82
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	660	350
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S.A. de C.V.	20	39
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S.A. de C.V.	20	39
Servicios Corporativos Krystal Ixtapa, S.A. de C.V.	20	39
Servicios Hoteleros Aeropuerto Monterrey, S.A. de C.V.	20	39

54.

(ii) Gastos

	Valor de la operación	
	2021	2020
Gastos reembolsables:		
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	\$ 7,339	\$ 7,195
Hotelera Caracol, S.A. de C. V	47	59
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	74	40
Servicios Krystal Ixtapa, S.A. de C. V	83	-
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S.A. de C. V	107	-
Gastos por servicios administrativos:		
Servicios Administrativos Chartwell, S.A. de C.V.	\$ 3,645	\$ 3,553
Grupo Circum, S.A. de C.V.	-	951
Rentas:		
Inmobiliaria de la Parra, S. de R.L. de C.V.	\$ 6,781	\$ 6,945
Honorarios extraordinarios (Nota 14):		
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$ -	\$ 4,270
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	-	3,246
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	-	2,155

(iii) Políticas de precios

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas, son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como se muestra a continuación:

	2021	2020
Cuentas por cobrar		
Roseg, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 6,446	\$ 8,256
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	2,836	3,402
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.	1,762	1,018
Servicios Integrales Parimba, S.A. de C.V.	345	164
Consortio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. de R.L. de C.V.	316	21
Administración S.F. Reforma, S. de R.L. de C.V.	218	218
Nexus Capital Private Equity Fund III, L. P.	2	2
Comercializadora MP, S.A. de C.V.	2	2
Operadora mexpla Puerto Bajío, S.A. de C.V.	-	32
Total de cuentas por cobrar	\$ 11,927	\$ 13,115

	2021	2020
Cuentas por pagar		
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	\$ 9,618	\$ 5,182
Grupo ICD Sitra, S.A. de C.V.	5,730	12,567
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S.A. de C.V.	124	13
Operadora Inca, S.A. de C.V.	88	515
Servicios Corporativos Krystal Cancun, S.A. de C.V.	81	18
Roseg, S.A. de C.V.	37	-
Servicios Integrales Parimba, S.A. de C.V.	4	-
Inmobiliaria en Hotelería Querétaro SF, S.A. de C.V.	3	3
Inmobiliaria Hotelera de la Península, S.A. de C.V.	2	-
Servicios Hoteleros Aeropuerto Monterrey, S.A. de C.V.	-	12
Servicios Krystal Ixtapa, S.A. de C.V.	-	9
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 15,687</u>	<u>\$ 18,319</u>

- (1) Incluye un crédito simple otorgado por Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. a Roseg, S.A. de C.V. por \$2,000,000 de dólares, devengan interés a la tasa del 10% fija, pagaderos en 20 exhibiciones mensuales, comenzando el 1 de agosto de 2019 con vencimiento el 01 de marzo de 2021. Al 31 de diciembre de 2021 se han recibido pagos de capital por 1,829,942 e intereses por 69,616 dólares, el saldo al 31 de diciembre de 2021 es de 303,294 dólares del principal y 5,961 dólares de intereses devengados a esa fecha.
- (2) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas corresponden a contratos de administración y operación hotelera y saldos en cuenta corriente que no generan intereses ni tienen vencimiento específico.

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y liquidez relacionados con cuentas por pagar a partes relacionadas.

11. Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar se integran como se muestra a continuación:

	2021	2020
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 371,877	\$ 333,500
Impuesto sobre la renta por recuperar	49,250	57,713
Otros	1,301	639
	<u>\$ 422,428</u>	<u>\$ 391,852</u>

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito relacionados con otras cuentas por cobrar.

56.

12. Inventarios

Los inventarios se integran como se muestra en la tabla siguiente:

	2021	2020
Alimentos	\$ 7,953	\$ 5,436
Bebidas	5,264	4,573
Otros suministros de operación	9,810	11,621
	<u>\$ 23,027</u>	<u>\$ 21,630</u>

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los inventarios utilizados son reconocidos en los resultados dentro del costo de ventas.

13. Inmuebles, mobiliario y equipo

El movimiento de inmuebles, mobiliario y equipo se muestran a continuación:

Inversión	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$ 1,862,624	\$ 115,085	\$ 6,223,001	\$ 1,066,199	\$ 652,795	\$ 9,919,704
Adquisiciones (1)	-	1,759	28,759	10,629	365,262	406,409
Enajenaciones	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	25,237	-	(25,237)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 1,862,624</u>	<u>\$ 116,844</u>	<u>6,276,997</u>	<u>1,076,828</u>	<u>992,820</u>	<u>10,326,113</u>

Inversión	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,862,624	\$ 112,112	\$ 6,203,928	\$ 1,055,589	\$ 599,501	\$ 9,833,754
Adquisiciones	-	4,019	16,046	10,845	57,153	88,063
Enajenaciones	-	(1,046)	-	(1,067)	-	(2,113)
Traspasos	-	-	3,027	832	(3,859)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 1,862,624</u>	<u>\$ 115,085</u>	<u>\$ 6,223,001</u>	<u>\$ 1,066,199</u>	<u>\$ 652,795</u>	<u>\$ 9,919,704</u>

Depreciación acumulada	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$ -	\$ -	\$ 849,902	\$ 491,499	\$ -	\$ 1,341,401
Depreciación del ejercicio	-	-	112,956	148,279	-	261,235
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 962,858</u>	<u>\$ 639,778</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,602,636</u>

Depreciación acumulada	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ -	\$ -	\$ 718,576	\$ 390,274	\$ -	\$ 1,108,850
Depreciación del ejercicio	-	-	131,326	102,292	-	233,618
Enajenaciones	-	-	-	(1,067)	-	(1,067)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 849,902</u>	<u>\$ 491,499</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,341,401</u>

Deterioro	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$ -	\$ -	\$ 86,802	\$ -	\$ -	\$ 86,802
Incrementos	-	-	-	-	-	-
Reversiones	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ -	\$ -	\$ 86,802	\$ -	\$ -	\$ 86,802

Deterioro	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ -	\$ -	\$ 34,841	\$ -	\$ -	\$ 34,841
Incrementos (2)	-	-	86,802	-	-	86,802
Reversiones (3)	-	-	(34,841)	-	-	(34,841)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$ -	\$ -	\$ 86,802	\$ -	\$ -	\$ 86,802

Valor en libros:

Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ 1,862,624	\$ 116,844	\$ 5,169,530	\$ 469,620	\$ 1,018,057	\$ 8,636,675
Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$ 1,862,624	\$ 115,085	\$ 5,286,297	\$ 574,700	\$ 652,795	\$ 8,491,501

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el costo estimado para concluir las construcciones en proceso asciende a \$88,912 y \$457,900, respectivamente.

- (1) Incluye intereses bancarios por \$14,313 en construcciones en proceso
- (2) ICD Sitra S.A. de C.V.
- (3) Chartwell Inmobiliaria de Juaréz, S. de R.L. de C.V.
- (4) Las construcciones en proceso en 2021 corresponden a la construcción del hotel Hyatt Insurgentes 724 y en 2020 corresponden a remodelaciones en Hilton Guadalajara, Krystal Grand los Cabos, Krystal Grand Nuevo Vallarta, Krystal Grand Cancún , Hilton Puerto Vallarta y construcción del Hotel Hyatt Insurgentes 724 (IHI).

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 no se identificó deterioro en los activos de larga duración de la Compañía. Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020, se registró una pérdida por deterioro en el valor de los activos de larga duración por \$86,802, una disminución del credito mercantil en \$9,198 y reverso una perdida por deterioro registrado en años anteriores por \$34,841 dando un efecto neto en resultados de \$ 61,159, evaluados de acuerdo con las disposiciones de la NIC 36 *Deterioro de activos*.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el gasto por depreciación reconocido dentro de los costos y gastos fue por \$261,235 y \$233,618, respectivamente.

58.

14. Otros activos

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

	2021	2020
Honorarios extraordinarios ^{(1) (2) (3) (4) (5)}	\$ 58,943	\$ 38,271
Cuentas por cobrar club vacacional ⁽⁶⁾	90,365	-
Deposito en garantía ⁽⁷⁾	50,000	-
Otros	6,317	5,883
	<u>205,625</u>	<u>44,154</u>
Menos:		
Amortización acumulada	11,772	7,949
	<u>\$ 193,853</u>	<u>\$ 36,205</u>

- (1) El 23 de febrero de 2020, Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. ("la Operadora") celebró contratos de administración y operación hotelera con Hotelera Chicome, S.A. de C.V., Hotelera Caracol, S.A. de C.V. y Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V. ("las propietarias") a través de los cuales las Propietarias encomienda a la Operadora, y ésta acepta y se obliga a llevar a cabo la administración y operación de los hoteles, los cuales serán comercializados bajo la marca "Krystal".

La vigencia de los contratos es de 10 años a partir del 23 de febrero de 2020 ("Fecha de inicio de operaciones") y en los cuales se estipula un honorario extraordinario a favor de las Propietarias en consideración de haber sido elegida la Operadora para operarlas, por lo que la Operadora pagará de forma mensual a las Propietarias durante los siguientes 60 meses a partir de la fecha de inicio de las operaciones, anticipos sobre un honorario extraordinario mensual determinado, que consiste en el 4% de los ingresos brutos más IVA. El honorario extraordinario será amortizado por la Operadora en un plazo de 120 meses a partir del 23 de febrero de 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 su amortización en los estados de resultados fue por \$806.

- (2) El día 1o. de noviembre de 2017, Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. firmó un contrato de operación y administración hotelera con Parimba, S.A.P.I. de C.V., para la administración y operación del hotel de 144 habitaciones, el cual será comercializado bajo la marca y bajo el nombre comercial de "Hyatt Place Aguascalientes" en el cual se estipula el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de \$12,000, en consideración por haber sido elegido por la propietaria del hotel para operarlo un plazo inicial de 20 años, mismo periodo por el que se efectuará su amortización. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 su amortización en los estados de resultados fue por \$600 y \$500.

- (3) El día 13 de marzo 2017, Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. firmó un contrato de operación y administración hotelera con Servicios Integrales PIN, S.A.P.I. de C.V., para operar un hotel de 140 habitaciones en la ciudad de Irapuato, Gto. Esto bajo la franquicia de una reconocida marca internacional, en el cual se estipuló el pago de un honorario hotel para operarlo por un plazo de 15 años y amortiza mensualmente por el mismo pago extraordinario por \$7,000 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del período. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la amortización en los estados de resultados fue de \$467.
- (4) El día 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de operación y administración hotelera con Inca Inmobiliaria Monterrey, S.A. de C.V., propietaria del hotel “Krystal Monterrey”, en el cual se estipula el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de \$6,000, en consideración por haber sido elegido por la propietaria del hotel para operarlo un plazo inicial de 10 años, mismo período por el que se efectuará su amortización. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la amortización en los estados de resultados fue de \$600.
- (5) El día 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos S.A. de C.V. (propietaria del hotel “Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México), en el cual se estipuló el pago de un honorario extraordinario por \$3,600 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del hotel para operarlo por un plazo de 10 años y amortiza mensualmente por el mismo período. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la amortización en los estados de resultados fue de \$360.
- (6) A partir de marzo 2021 la Compañía comercializa membresías de club vacacional en los hoteles Krystal Grand Cancun , Kruystal Grand Los Cabos y Krystal Grand Nuevo Vallarta que otorga a los clientes el derecho de pertenecer a un exclusivo club y obtener descuentos y beneficios en las tarifas de habitaciones y alimentos y bebidas durante un periodo de tiempo entre 5 y 20 años , de acuerdo a la duración y tipo de membresía adquirida.
- (7) El 1 de septiembre del 2021 Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. celebró un contrato de promesa de compra – venta de acciones sujeto a condiciones suspensivas con Inmobiliaria Ramirez de Ganuza, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable para adquirir el 25% del capital social de la sociedad denominada Sunset Tulum, S.A. de C.V. El contrato establece la entrega de un depósito en garantía por 50,000,000 (cincuenta millones de pesos) para la adquisición de dichas acciones. El 13 de septiembre de 2021 Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. entrego dicho deposito.

60.

15. Deuda a corto y largo plazo

Los préstamos bancarios a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se integran como sigue:

	2021	2020
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. hasta por \$29,000,000 de dólares a Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V., e Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. los cuales devengan intereses a la tasa Libor a 90 días mas 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento de 10 años, el último pago por 8,700,000 dólares corresponden al 30% del total de la deuda. Dicho préstamo fue reestructurado durante 2019.		
El 16 de julio de 2019, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original del Crédito simple otorgado por BBVA a Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V., e Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V., los cuales devenga intereses a las tasas LIBOR a 90 días, mas 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, con vencimiento el 2 de julio de 2029.		
El 5 de junio y 16 de diciembre 2020, la Compañía celebró dos convenios modificatorios al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de junio de 2020 al 31 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual es por un monto de 4,987,284 dólares el 2 de julio de 2029.	\$ 236,320	\$ 243,103
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. hasta por 22,000,000 de dólares, devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de octubre de 2014 con vencimiento a 10 años. El último pago por 6,600,000 dólares corresponde al 30% del total de la deuda.		

	2021	2020
El 30 de abril y 30 de octubre 2020, la Compañía celebró dos convenios modificatorios al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de abril de 2020 al 2 de febrero de 2021 y acumularlas al ultimo pago de la deuda, el cual es por un monto de 8,007,375 dólares el 14 de julio de 2023.	\$ 241,342	\$ 268,029
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Grupo Hotelero SF de México, S. de R.L. de C.V. por \$120,000 a una tasa anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa TIIE definida en el contrato y a la falta de esta, a razón de una tasa de interés anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa CETES, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de febrero de 2016 con vencimiento a 10 años. El último pago por \$36,000 corresponde al 30% del total de la deuda. Este préstamo fue reestructurado en 2019 para cambiarlo de pesos a dólares.		-
Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por BBVA Bancomer, S.A. por \$4,736,223 dólares a Grupo Hotelero SF de México, S. de R.L. de C.V. los cuales devengan intereses a la Tasa Libor a 90 días, mas 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 25 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de agosto 2019 y con vencimiento el 21 de noviembre de 2025.		
El 20 de mayo y 26 de noviembre 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 31 de mayo de 2020 al 28 de febrero de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de \$2,351,892 dólares el 12 de noviembre de 2025.	\$ 83,191	\$ 87,627

62.

	2021	2020
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R.L. de C.V. por \$18,300,000 dólares, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 39 exhibiciones trimestrales, comenzando el 28 de junio de 2014, con vencimiento en 10 años. El último pago por \$5,490,000 de dólares corresponde al 30% del total de la deuda.		
El 5 de junio y 16 de diciembre 2020, la Compañía celebró dos convenios modificatorios al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de junio de 2020 al 31 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de \$6,830,830 dólares el 27 de marzo de 2024.	\$ 193,494	\$ 207,663
Crédito simple otorgado por el Banco Ve por Más, S.A. a Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V. por \$3,852,101 dólares devengando intereses a la Tasa Libor a 3 meses más 3.10 puntos porcentuales pagadero en 15 exhibiciones trimestrales comenzando el 19 de agosto de 2019 con vencimiento en 4 años.		
El 22 de abril 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 2 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 19 de mayo 2020 al 19 de agosto de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de 1,871,642 dólares el 19 de abril de 2023.	\$ 63,401	\$ 64,644
Crédito simple otorgado por Banco Santander México a SF Partners II, S. de R.L. de C.V. por \$85,000 los cuales devengan intereses a la tasa ordinaria que resulte de sumar 2.95 puntos porcentuales a la tasa (TIIE) pagaderos en 79 mensualidades comenzando el 16 de diciembre de 2016, con vencimiento en 7 años. El último pago por \$25,500 corresponde al 30% del total de la deuda.		

	2021	2020
El 22 de abril 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 6 amortizaciones mensuales que corresponden a los pagos del 16 de mayo 2020 al 16 de octubre de 2020 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de \$30,077 pesos el 19 de mayo de 2023	\$ 43,045	\$ 52,199
Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por el Banco Mercantil del Norte, S.A. a Moteles y Restoranes María Bárbara, S.A. de C.V. por \$110,000, los cuales devengan intereses a la tasa TIE a 28 días más 3.0 puntos porcentuales, pagaderos en 15 exhibiciones anuales con vencimiento el 30 de mayo de 2031.	\$ 87,590	\$ 93,717
El 29 de abril del 2020, la Compañía celebró un contrato de apertura de crédito simple en cuenta corriente celebrado con Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V., a Moteles y Restoranes Maria Bárbara, S.A. de C.V., hasta por \$25,000 de pesos disponibles en partes a través de pagares con vencimiento del saldo utilizado el 27 de abril 2022 con opción de cubrir el pago con la parte no usada de la línea otorgada	\$ 19,781	\$ 11,919
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaría otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. por \$31,500,000 dólares a ICD Sitra, S.A. de C.V., con un plazo de gracia para el pago del principal de 12 meses, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 45 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 15 de noviembre de 2029.		
El 5 de junio de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 5 de junio de 2020, al 5 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de 8,590,909 dólares el 15 de noviembre de 2029.	\$ 570,458	\$ 559,454

	2021	2020
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C. V., SOFOM, E.R. por \$28,800,000 dólares, a Sibra Vallarta, S.A. de C.V., los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 46 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 5 de diciembre de 2029.		
El 5 de junio de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 5 de junio de 2020 al 5 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de 7,808,000 dólares el 5 de diciembre de 2029.	\$ 523,101	\$ 512,893
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R.L. de C.V. por 8,000,000 dólares, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 30 de octubre de 2018, con vencimiento en 10 años. El último pago por 2,540,000 de dólares corresponde al 30% del total de la deuda.		
El 30 de abril y 30 de octubre de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de abril de 2020 al 2 de febrero de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de 3,100,000 dólares el 6 de julio de 2028.	\$ 138,276	\$ 142,736
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C.V., por \$13,000,000 dólares, a Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V. los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 30 de noviembre de 2028. El último pago por 2,600,000 dólares corresponde al 20% del pago total de la deuda		

	2021	2020
El 8 de junio de 2021, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 6 de junio de 2020 al 6 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de 3,324,916 dólares el 30 de noviembre de 2028. \$	248,241	\$ 242,989
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. hasta por \$14,000,000 de dólares, devengan intereses a la tasa Libor a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando a partir del 9 de noviembre de 2018 con vencimiento a 10 años. El último pago por \$5,134,920 dólares corresponde al 36% del total de la deuda.		
El 30 de abril y 30 de octubre de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de abril de 2020 al 2 de febrero de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de \$5,134,920 dólares el 31 de octubre de 2028. \$	271,980	\$ 276,240
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V. por \$6,512,649 dólares, que devengan intereses a la Tasa Libor más 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 3 de septiembre del 2019 con vencimiento el 29 de mayo de 2029.		
El 27 de mayo y 26 de noviembre de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 1 de junio de 2020 al 1 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, la cual es por un monto de \$2,379,071 el 31 de mayo de 2029. \$	125,100	\$ 127,014

	2021	2020
El 7 de mayo de 2021, Inmobiliaría Hotelera Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V. celebró un contrato de apertura de crédito simple con Banco Mercantil del Norte, Institución de banca múltiple, Grupo Banorte S.A. y Banco Sabadell, Institución de banca múltiple por \$255,558,036 pesos, los cuales devengan intereses a una tasa anual de TIIE+3 puntos, pagadero en 28 amortizaciones trimestrales, la fecha de vencimiento 7 de mayo 2028.	\$ 255,558	
El 26 de octubre de 2021, se firma una "solicitud de disposición", en referencia al crédito simple de fecha 7 de mayo de 2021 que celebró Inmobiliaría Hotelera Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V. con Banco Mercantil del Norte, Institución de Banca Múltiple, Grupo Banorte, S.A. y Banco Sabadell, Institución de banca múltiple por \$127,910,400. La presente constituye una solicitud de disposición para efectos del contrato de crédito mencionado en el párrafo anterior.	\$ 127,910	-
Intereses devengados por pagar	12,971	23,164
Menos costos de emisión de deuda	(20,436)	(24,235)
	3,221,323	2,889,156
Menos vencimientos circulantes	245,110	227,467
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 2,976,213	\$ 2,661,689

En la hoja siguiente se presenta la conciliación de los movimientos de pasivo con el efectivo obtenido de actividades de financiamiento.

	Saldo inicial	Préstamos recibidos durante 2021	Pagos de principal	Intereses pagados	Total de transacciones en efectivo	Otros costos financieros	Perdida en cambios no realizada	Intereses devengados	Saldo final
2021									
Deuda a largo plazo	\$ 2,889,156	\$ 391,332	\$ (131,005)	\$ (126,705)	\$ 3,022,778	\$ 6,551	\$ 75,191	\$ 116,801	\$ 3,221,323

	Saldo inicial	Préstamos recibidos durante 2020	Pagos de principal	Intereses pagados	Total de transacciones en efectivo	Otros costos financieros	Perdida en cambios no realizada	Intereses devengados	Saldo final
2020									
Deuda a largo plazo	\$ 2,781,901	\$ 11,919	\$ (72,998)	\$ (121,839)	\$ 2,598,983	\$ 5,360	\$ 151,125	\$ 133,688	\$ 2,889,156

El gasto por intereses sobre los préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, fue de \$102,488 y \$133,688, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de la distribución entre las entidades emisoras del crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. hasta por 29,000,000 de dólares, (que tiene como coacreditadas a Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V. y Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V.), se muestran a continuación:

	Saldos 2021 Dólares	Saldos 2020 Dólares
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	\$ 10,441,095	\$ 11,053,560
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	1,077,888	1,141,116
	<u>\$ 11,518,983</u>	<u>\$ 12,194,676</u>

Los créditos bancarios anteriores establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan los que se muestran a continuación:

- Entregar estados financieros anuales auditados dentro de los doscientos diez días naturales, posteriores al cierre del ejercicio fiscal.
- Entregar dentro de los sesenta días naturales siguientes al cierre de cada semestre, estados financieros internos.
- Informar dentro de los diez días hábiles siguientes de cualquier evento que pudiera afectar, afecte o menoscabe la situación financiera actual del negocio o incurra en alguna de las causas de vencimiento anticipado prevista en el contrato, informando además, las acciones y medidas que se vayan a tomar al respecto.
- Cumplir con ciertas razones financieras.
- No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.
- No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo no cumplió algunas de las obligaciones de hacer y no hacer relativas a covenants financieros. Sin embargo, durante diciembre de 2021 la Gerencia obtuvo una dispensa por parte de los bancos. En consecuencia, el préstamo no fue pagadero a la vista al 31 de diciembre de 2021.

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez y cambiario relacionados con la deuda a corto y largo plazo.

68.

16. Pasivos acumulados

Los pasivos acumulados se integran como se muestra a continuación:

	2021	2020
Anticipo de rentas	\$ 1,103	\$ 11,154
Cuotas de seguridad social	650	9,835
Depósitos no identificados	3,093	3,293
Adeudo a socios por reducción de capital	29,647	29,647
Otros	3,570	10,948
	<u>\$ 38,063</u>	<u>\$ 64,877</u>

17. Beneficios a los empleados

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

A continuación se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

	2021	2020
Prima de antigüedad	<u>\$ 18,601</u>	<u>\$ 10,330</u>

a) Movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)

	Prima de antigüedad	
	2021	2020
OBD al 1o. de enero	\$ 10,330	\$ 7,625
Beneficios pagados por el plan	-	(843)
Costo laboral del servicio actual	34	1,436
Costo laboral del servicio pasado	8,219	(57)
Costo financiero	18	512
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período	-	1,657
OBD al 31 de diciembre	<u>\$ 18,601</u>	<u>\$ 10,330</u>

b) Gasto reconocido en resultados

	Prima de antigüedad	
	2021	2020
Costo laboral del servicio actual	\$ 34	\$ 1,436
Costo laboral por servicios pasados	8,219	(57)
Interés sobre la obligación	18	512
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período	-	1,657
	<u>\$ 8,271</u>	<u>\$ 3,548</u>

El costo neto del período se reconoció en 2021 y 2020 en el rubro de gastos indirectos de administración en los estados consolidados de resultados.

c) Supuestos actuariales

Los principales supuestos actuariales a la fecha del informe (expresados como promedios ponderados) como se muestran a continuación:

	2021	2020
Tasa de descuento	7.50%	6.80%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	5.13%	5.20%

18. Impuesto a la utilidad, impuesto sobre la renta (ISR)

a) Impuesto Sobre la Renta (ISR)

a) Para el ejercicio fiscal 2021 y 2020, conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) la tasa del ISR es del 30%.

El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa sobre el resultado fiscal.

La LISR, establece criterios y límites para la aplicación de algunas deducciones, como son: la deducción de pagos que a su vez sean ingresos exentos para los trabajadores, las aportaciones para la creación o incrementos de reservas a fondos de pensiones, las aportaciones al Instituto Mexicano del Seguro Social a cargo del trabajador que sean pagadas por el patrón; así como la posible no deducibilidad de pagos efectuados a partes relacionadas en caso de no cumplirse con ciertos requisitos.

70.

b) Reforma de subcontratación laboral (“outsourcing”) en México

En abril 2021, el gobierno mexicano modificó la Ley Federal de Trabajo, el Código Fiscal y otras leyes que regulan los beneficios laborales para, entre otras cosas, prohibir la subcontratación de personal, excepto en determinadas algunas circunstancias. Como consecuencia de esta reforma tributaria, se prohíbe la deducción de gastos relacionados con la tercerización así como la posibilidad de acreditar el impuesto al valor agregado generado por los gastos relacionados con la tercerización y en casos extremos, la subcontratación de personal puede calificar como fraude fiscal. Esta reforma entró en vigencia el 1 de septiembre de 2021.

c) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el impuesto a la utilidad registrado en resultados se integra como sigue:

	2021	2020
Impuesto a la utilidad causado	\$ 31,033	\$ 19,796
Impuesto a la utilidad diferido	(106,638)	(29,067)
Total de impuesto a la utilidad	<u>\$ (75,605)</u>	<u>\$ (9,271)</u>

d) Conciliación de tasa efectiva

El (beneficio) gasto de impuestos atribuible a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, fue diferente del que resultó de aplicar la tasa del 30% del ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

	ISR			
	2021		2020	
(Beneficio) gasto “esperado”	\$ 32,705	30%	\$ (159,136)	30%
Incremento (reducción) resultante de:				
Efecto fiscal de la inflación, neto	(9,530)	(9%)	25,480	(4%)
Gastos no deducibles	(16,408)	(14%)	4,743	(1%)
Reserva deterioro crédito mercantil	-		2,759	(1%)
Activos por impuestos diferidos no reconocidos por pérdidas fiscales	(82,373)	(76%)	116,883	(22%)
(Beneficio) gasto por impuestos a la utilidad	<u>\$ 75,506</u>	<u>(69%)</u>	<u>\$ (9,271)</u>	<u>2%</u>

e) Activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos reconocidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se derivan de lo que se menciona a continuación.

	ISR	
	2021	2020
Activos diferidos:		
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 109,822	\$ 80,767
Provisiones	35,339	17,788
Anticipos de clientes	3,412	11,487
Estimación de cuentas incobrables	1,009	914
Estimación de deterioro de activos de larga duración	-	26,041
PTU deducible	2,474	1,132
Beneficios a los empleados	-	678
Total de activos diferidos	152,056	138,807
Pasivos diferidos:		
Inmuebles, mobiliario y equipo	711,607	826,388
Pagos anticipados	11,781	14,604
Beneficios a los empleados	274	-
Otros activos	33,038	9,097
Total de pasivos diferidos	756,700	850,089
Pasivo diferidos, neto	604,644	711,282
Activos diferidos en estados consolidados de situación financiera	278,108	150,974
Pasivos diferidos en estados consolidados de situación financiera	882,752	862,256
	<u>\$ (604,644)</u>	<u>\$ (711,282)</u>

Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se han presentado en el estado consolidado de situación financiera, con base en la agrupación de cada entidad legal que se incluye en la consolidación, debido a que los efectos impositivos no pueden netearse o compensarse entre las distintas entidades, por no existir ningún mecanismo legal que lo permita.

72.

f) Movimientos en las diferencias temporales

	1o. de enero de 2021	Reconocido en resultados	31 de diciembre de 2021
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ (826,388)	\$ 114,781	\$ (711,607)
Pérdidas fiscales por amortizar	80,767	29,055	109,822
Provisiones de pasivo	17,788	17,551	35,339
Anticipos de clientes	11,487	(8,075)	3,412
Estimación de cuentas incobrables	914	95	1,009
Estimación de deterioro de activos de larga duración	26,041	(26,041)	-
Beneficios a los empleados	678	(952)	(274)
PTU deducible	1,132	1,342	2,474
Pagos anticipados	(14,604)	2,823	(11,781)
Otros activos	(9,097)	(23,941)	(33,038)
	<u>\$ (711,282)</u>	<u>\$ 106,638</u>	<u>\$ (604,644)</u>

	1o. de enero de 2020	Reconocido en resultados	31 de diciembre de 2020
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ (861,433)	\$ 35,045	\$ (826,388)
Pérdidas fiscales por amortizar	94,962	(14,195)	80,767
Provisiones de pasivo	12,357	5,431	17,788
Anticipos de clientes	17,054	(5,567)	11,487
Estimación de cuentas incobrables	1,057	(143)	914
Estimación de deterioro de activos de larga duración	10,452	15,589	26,041
Beneficios a los empleados	1,239	(561)	678
PTU deducible	667	465	1,132
Pagos anticipados	(9,608)	(4,996)	(14,604)
Otros activos	(7,096)	(2,001)	(9,097)
	<u>\$ (740,349)</u>	<u>\$ 29,067</u>	<u>\$ (711,282)</u>

Para evaluar la recuperación de los activos por impuestos a la utilidad diferidos, la administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos no se recuperen. La realización final de los activos por impuestos a la utilidad diferidos depende de la generación de utilidades gravables en los períodos en que serán deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la administración considera la reversión esperada de los pasivos por impuestos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

Los activos por impuestos diferidos que no han sido reconocidos en los estados financieros consolidados del Grupo se muestran a continuación:

	2021	2020
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 1,216,675	\$ 819,047

Al 31 de diciembre de 2021, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

Año	Importe actualizado pérdidas fiscales por amortizar
2022	\$ 106
2023	121
2024	97,412
2025	176,155
2026	148,662
2027	59,708
2028	36,850
2029	106,496
2030	338,997
2031	252,168
	<u>\$ 1,216,675</u>

19. Capital contable y reservas

A continuación se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable del grupo.

a) Oferta pública inicial

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 3 de septiembre de 2014, se acordó cambiar el régimen legal de la Compañía al de una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable; así como realizar una oferta pública mixta de acciones en México de hasta 75,000,000 de acciones (\$750,000 (\$681,809, neto de gastos de colocación e impuestos)), la cual se llevó a cabo el 11 de septiembre de 2014.

Después de la oferta inicial, el capital social estaba integrado por 275,500,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "II", 207,500,000 que correspondían a los fundadores y 68,000,000 al público inversionista.

74.

b) Oferta pública subsecuente

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 15 de junio de 2016, se acordó realizar una oferta pública de acciones en México y Chile de hasta 215,625,000 de acciones, de las cuales se realizaron 215,584,530 (\$1,832,469 (\$1,787,961, neto de gastos de colocación e impuestos)), la cual se llevó a cabo el 17 de junio de 2016.

Después de la oferta, el capital social está integrado por 491,084,530 acciones ordinarias, normativas, sin expresión de valor nominal, 264,612,635 que corresponden a los fundadores y 226,471,895 al público inversionista.

c) Incremento de capital

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 1 de octubre de 2020, se acordó un aumento del capital social de la Compañía por 125,000,000 de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal que fueron emitidas a un precio de suscripciones por cada una de dichas acciones de \$4.00 resultando en un monto total de \$500,000.

Después del aumento de capital, el capital social esta integrado por 616,084,530 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal, el capital fijo es el 0.0040% y el variable es el 99.9960% de las cuales 103,498,713 corresponden a los fundadores y 512,585,817 al público inversionista.

d) Recompra de acciones

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de septiembre de 2014 se acordó la recompra de acciones propias de la Compañía hasta por un monto máximo equivalente al saldo total de las utilidades netas de la sociedad, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores permite a las Compañías adquirir en el mercado sus propias acciones con cargo a las utilidades acumuladas.

El total de las acciones recompradas netas al 31 de diciembre de 2021, es de 8,040,816 acciones que equivale al 1.30% del total de acciones en capital social del Grupo.

El 100% de las acciones recompradas 8,040,816 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementó en 2016, al 31 de diciembre de 2021 no se tienen acciones para el fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2021 es de \$4.80 y al 31 de diciembre de 2020 es de \$4.04 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

e) Pago basado en acciones

El Grupo cuenta con un fideicomiso con el objeto de comprar acciones propias para el pago basado en acciones de ciertos ejecutivos del Grupo. Las características principales del plan es una vigencia de tres años, la fecha de inicio del plan fue el 1º. de abril de 2016 y se liberará el 20%, el 30% y 50% de las acciones al cumplir el primer, segundo y tercer aniversario, respectivamente. Para participar en el plan de pago basado en acciones, el ejecutivo tiene que tener al menos un año antigüedad en el Grupo, ser recomendado por el comité ejecutivo y permanecer en el Grupo en la fecha de cada aniversario. Este plan permite se hagan incorporaciones en su vigencia las cuales deberán cumplir con las mismas condiciones. El Consejo de Administración del Grupo autoriza y asigna las acciones del plan por lo menos una vez al año a ciertos ejecutivos que son elegible conforme a las políticas. El valor razonable para cada acción asignada en el plan de acciones es igual al precio promedio de mercado de la acción a la fecha de asignación.

Las acciones del fideicomiso para el pago basado en acciones al 31 de diciembre de 2021 es de 8,040,816 acciones cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2021 era de \$4.80 pesos por acción.

f) Prima en suscripción de acciones

Representa la diferencia en exceso entre el pago de las acciones suscritas y el valor nominal de las mismas derivada del aumento de capital social efectuado el 26 de febrero de 2010 de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

g) Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Compañía debe de separar de la utilidad neta de cada año por lo menos el 5% para incrementar la reserva legal hasta que esta alcance el 20% del capital social. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la reserva legal asciende a \$190,493, cifra que no ha alcanzado el monto requerido.

El importe actualizado, sobre bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los socios puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el ISR, y las otras cuentas del capital contable, originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los accionistas solamente podrán disponer del 70% restante.

76.

h) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período. El promedio ponderado al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como se muestra en la hoja siguiente.

	Número de acciones	
	2021	2020
1o. de enero	\$ 609,636,611	\$ 485,319,948
Recompra de acciones	(1,592,897)	(683,337)
Emisión de acciones	-	125,000,000
Saldo final de acciones	608,043,714	609,636,611
Promedio ponderado	609,174,016	499,401,879
Pérdida por acción	(0.05)	(1.04)

20. Instrumentos financieros y administración de riesgos

a) Riesgo de crédito o contraparte

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Dicho riesgo proviene principalmente de las cuentas por cobrar del Grupo, y de sus inversiones en instrumentos financieros. Para mitigar este riesgo el Grupo estima la exposición por riesgo de crédito de los instrumentos financieros.

b) Exposición al riesgo de crédito

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición crediticia. La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del informe como se muestra a continuación:

	Valor en libros	
	2021	2020
Cuentas por cobrar	\$ 118,334	\$ 92,407
Partes relacionadas	11,927	13,115
Otras cuentas por cobrar	2,896	2,755
Impuestos por recuperar	422,428	391,852
	<u>\$ 555,585</u>	<u>\$ 500,129</u>

A continuación se muestra la exposición máxima al riesgo crediticio para cuentas por cobrar a clientes a la fecha del informe, por región geográfica:

	Valor en libros	
	2021	2020
Nacionales	\$ 43,183	\$ 64,104
Otras regiones	75,151	28,303
	<u>\$ 118,334</u>	<u>\$ 92,407</u>

A continuación se muestra la exposición máxima al riesgo crediticio para cuentas por cobrar a clientes a la fecha del informe, por tipo de cliente:

	Valor en libros	
	2021	2020
Cliente final	\$ 48,869	\$ 73,580
Cientes mayoristas	69,465	18,827
	<u>\$ 118,334</u>	<u>\$ 92,407</u>

Pérdidas por deterioro

A continuación se incluye la clasificación de las cuentas por cobrar a clientes según su antigüedad a la fecha del informe:

	Bruto 2021	Deterioro 2021	Bruto 2020	Deterioro 2020
Vigente y no deteriorada	\$ 98,153	\$ -	\$ 26,662	\$ -
De 1 a 30 días	11,474	-	8,651	-
De 31 a 120 días	5,338	-	11,500	-
Mayores a 120 días	8,668	(5,296)	49,045	(3,451)
	<u>\$ 123,633</u>	<u>\$ (5,296)</u>	<u>\$ 95,858</u>	<u>\$ (3,451)</u>

El movimiento en la provisión para deterioro respecto de cuentas por cobrar a clientes durante el ejercicio fue como sigue:

	2021	2020
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 3,451	\$ 717
Incremento (aplicación) del ejercicio	1,845	2,734
Saldo al final del ejercicio	<u>\$ 5,296</u>	<u>\$ 3,451</u>

78.

Instrumentos financieros derivados

El valor razonable de los activos financieros representa la exposición máxima de riesgo. Dicha exposición se muestra a continuación:

	Valor razonable	
	2021	2020
<i>Efecto en miles de pesos</i>		
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)	\$ 922	\$ (1,431)
BBVA Bancomer	\$ 922	\$ (1,431)

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no cuente con los fondos suficientes disponibles para cumplir con sus obligaciones relacionadas a sus pasivos financieros. El Grupo busca, en la medida de lo posible, monitorear estas obligaciones, tanto bajo condiciones normales como en escenarios estresados, a fin de no incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo.

A continuación se muestran los vencimientos contractuales de los pasivos financieros, incluyendo deuda a corto y largo plazo, proveedores y cuentas por pagar a partes relacionadas. No se prevé que los flujos de efectivo que se incluyen en el análisis de vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes.

2021	Valor en libros	Flujos de Efectivo contractuales	1 año	2 años	3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados:						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 3,221,323	\$ 3,720,397	\$ 343,508	\$ 525,854	\$ 435,831	\$ 2,415,205
Proveedores	148,362	148,362	148,362	-	-	-
Partes relacionadas	15,687	15,687	15,687	-	-	-
	<u>\$ 3,385,372</u>	<u>\$ 3,884,446</u>	<u>\$ 507,557</u>	<u>\$ 525,854</u>	<u>\$ 435,831</u>	<u>\$ 2,415,205</u>

2020	Valor en libros	Flujos de Efectivo contractuales	1 año	2 años	3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados:						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 2,889,156	\$ 3,679,969	\$ 381,455	\$ 401,288	\$ 591,060	\$ 2,306,166
Proveedores	162,793	162,793	162,793	-	-	-
Partes relacionadas	18,319	18,319	18,319	-	-	-
	<u>\$ 3,070,268</u>	<u>\$ 3,861,081</u>	<u>\$ 562,567</u>	<u>\$ 401,288</u>	<u>\$ 591,060</u>	<u>\$ 2,306,166</u>

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo tasas de interés, precios de las acciones y tipos de cambio, afecten los ingresos del Grupo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. Con la finalidad de mitigar sus riesgos de mercado, el Grupo contrata instrumentos financieros derivados, los cuales, al no ser designados formalmente de cobertura contable, reciben un tratamiento de negociación.

Exposición a riesgos cambiarios

A continuación se presenta la exposición del Grupo a los riesgos cambiarios:

	Miles de dólares	
	2021	2020
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 1,520	\$ 2,122
Préstamos bancarios garantizados	(131,358)	(137,064)
Proveedores	(1,259)	(1,037)
Exposición neta	<u>\$ (131,097)</u>	<u>\$ (135,979)</u>

El tipo de cambio de peso en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fue de \$20.5157 y \$19.9352, respectivamente. Al 5 de abril de 2022, el tipo de cambio era de \$19.7443.

Riesgo de tipo de cambio instrumentos financieros derivados

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tipo de cambio en sus instrumentos financieros derivados, ya que se encuentran denominados en dólares americanos mientras que la moneda funcional del Grupo es el peso mexicano.

El Grupo no cuenta con instrumentos financieros de protección contra fluctuaciones cambiarias.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

En la hoja siguiente se presenta un resumen de la exposición al riesgo de tipo de cambio originado por los instrumentos financieros derivados, originalmente pactados en dólares.

Efecto en miles USD	2021	2020
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M):		
BBVA Bancomer	<u>\$ 45</u>	<u>\$ (72)</u>

Los tipos de cambio del dólar empleados al 31 de diciembre de acuerdo al Diario Oficial de la Federación se muestran a continuación:

80.

Análisis de sensibilidad

Un fortalecimiento del peso mexicano, como se indica a continuación, frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2021 y 2020 hubiera aumentado (disminuido) la utilidad neta en los montos que se muestran a continuación.

Este análisis se basa en las variaciones del tipo de cambio peso-dólar que el Grupo considera serán razonablemente posibles al cierre del período que abarca el informe. El análisis supone que todas las demás variables, especialmente las tasas de interés, permanecen constantes.

2021	Resultados
USD (0.02% de fortalecimiento)	\$ 236
2020	Resultados
USD (1.6% de fortalecimiento)	\$ 1,414

Un debilitamiento del peso mexicano frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2021 y 2020, habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, en las monedas anteriores, en las cantidades que se muestran, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

Riesgo de tasa de interés

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición el Grupo deberán ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Gro previsto, hasta su vencimiento.

Perfil

A la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados, el perfil de tasa de interés de los instrumentos financieros es como se muestra a continuación:

	Valor en libros	
	2021	2020
Instrumentos a tasa variable		
Pasivos financieros en USD	\$ 2,694,904	\$ 2,708,444
Pasivos financieros en MXN	533,885	155,991
	\$ 3,228,789	\$ 2,864,435

Riesgo de tasa de interés de instrumentos financieros derivados

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tasa de interés en los instrumentos financieros derivados, ante las posibles fluctuaciones que podrían presentar la tasa de interés en el corto y largo plazo.

Exposición al riesgo de tasa de interés

A continuación se presenta un resumen de la exposición al riesgo sobre la tasa de interés de los instrumentos financieros derivados.

	Valor en libros	
	2021	2020
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	\$ 922	(1,431)
	\$ 922	(1,431)

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa variable

Una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés a la fecha de reporte hubiera incrementado o disminuido el resultado del ejercicio por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, especialmente tipos de cambio, permanecen constantes.

Resultados:	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
2021		
Deuda a tasa variable	\$ 7,009	\$ 7,009

Clasificación contable y valor razonable de instrumentos financieros derivados

Valor razonable y costo amortizado

A continuación se presenta el valor razonable de los activos y pasivos financieros, junto con el costo amortizado.

	Valor en libros	Valor razonable
Balance al 31 de diciembre de 2021		
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)		
BBVA Bancomer	\$ 922	\$ 922
Total instrumentos financieros derivados	\$ 922	\$ 922

82.

	Valor en libros	Valor razonable
Balance al 31 de diciembre de 2020		
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)		
BBVA Bancomer	\$ (1,431)	\$ (1,431)
Total instrumentos financieros derivados	\$ (1,431)	\$ (1,431)

Jerarquía valor razonable

El Grupo determina el valor razonable usando la siguiente jerarquía de métodos que refleja la importancia de las variables utilizadas al realizar las mediciones.

- Nivel 1: El precio de mercado cotizado (no ajustado) en un mercado activo para un instrumento idéntico.
- Nivel 2: Técnicas de valuación basadas en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos; u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos del mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que están valuados con base en precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros a valor razonable al cierre del ejercicio sobre el que se debe informar, mostrando el nivel en la jerarquía en que se clasifica la medición del valor razonable.

31 de diciembre de 2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)	\$ -	\$ 922	\$ -
Total instrumentos financieros derivados	\$ -	\$ 922	\$ -

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Préstamos bancarios en USD	\$ -	\$ 3,050,990	\$ -
Préstamos bancarios en MXN	-	438,426	-
Total de préstamos bancarios	\$ -	\$ 3,489,416	\$ -

31 de diciembre de 2020			
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	\$ -	\$ (1,431)	\$ -
Total instrumentos financieros derivados	\$ -	\$ (1,431)	\$ -
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Préstamos bancarios en USD	\$ -	\$ 2,777,348	\$ -
Préstamos bancarios en MXN	-	160,218	-
Total de préstamos bancarios	\$ -	\$ 2,937,566	\$ -

21. Costos de personal

Los principales conceptos que integran el costo del personal se muestran a continuación:

	2021	2020
Sueldos y salarios	\$ 403,452	\$ 344,259
Aguinaldo	17,245	19,009
Bono	2,333	3,470
Compensaciones	9,687	7,863
	\$ 432,717	\$ 374,601

22. Arrendamientos operativos

a) Arrendamientos como arrendatario

El Grupo renta las instalaciones que ocupan sus oficinas bajo el esquema de arrendamiento operativo. Normalmente, los arrendamientos son por un período inicial de 5 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha en periodos de 3 años. El próximo vencimiento del contrato es en noviembre de 2022. Los pagos por rentas generalmente se incrementan anualmente para reflejar los precios de las rentas en el mercado.

Las rentas mínimas futuras sujetas a cancelación son como se muestra a continuación:

	2021	2020
Menores a un año	\$ 6,658	\$ 6,688
Entre uno y tres años	-	-
	\$ 6,658	\$ 6,688

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se reconoció la cantidad de \$7,854 y \$7,888, respectivamente, como gasto en resultados respecto de arrendamientos operativos.

84.

b) Arrendamientos como arrendador

El Grupo arrienda porciones de sus inmuebles bajo el esquema de arrendamiento operativo. Las rentas mínimas futuras por arrendamientos no sujetos a cancelación son como sigue:

	2021	2020
Menores a un año	\$ 10,849	\$ 9,804
Entre uno y cinco años	21,700	18,900
	<u>\$ 32,549</u>	<u>\$ 28,704</u>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se reconocieron \$10,849 y \$9,804, respectivamente, como ingresos por rentas en resultados.

23. Contingencias

Litigios

Algunas de las subsidiarias del Grupo se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuros.

Contingencias fiscales

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales en México revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

24. Compromisos

- a) El 12 de octubre de 2020, Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con SBE Hotel Management LLC el cual se obliga a llevar a cabo a partir de la fecha de inicio de operaciones, el cual será comercializado bajo la marca “SLS Hotel and Residences” contando con 45 habitaciones. El hotel inicio operaciones el 9 de febrero de 2021.
- b) El 23 de febrero de 2020, Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. (“la Operadora”) celebró contratos de administración y operación hotelera con Hotelera Chicome, S.A. de C.V., Hotelera Caracol, S.A. de C.V. y Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V. (“las propietarias”) a través de los cuales las Propietarias encomienda a la Operadora, y ésta acepta y se obliga a llevar a cabo la administración y operación de los hoteles, los cuales serán comercializados bajo la marca “Krystal”. La vigencia de los contratos es de 10 años a partir del 23 de febrero de 2020.
- c) Tal y como se indica en la nota 13 al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene ciertos compromisos relacionados con la construcción y mejoras en ciertos de sus hoteles.
- d) El 13 de marzo de 2017, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Integrales PIN, S.A. de C.V. para operar un hotel en la ciudad de Irapuato bajo la marca Ibis a partir de esta fecha.
- e) El 18 de enero de 2017, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Desarrollos Urbanísticos IVC, S.A. de C.V. para operar un hotel bajo la marca AC By Marriot a partir de 2020.
- f) El 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Operadora Inca, S.A. de C.V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey bajo la marca Krystal a partir de esta fecha.
- g) El 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos, S.A. de C.V., en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la misma fecha, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca “Krystal Urban” bajo el nombre comercial “Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México”.
- h) El 15 de enero de 2014, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación Hotelera con Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S.A.P.I de C.V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey, NL, bajo la marca Hilton Garden.
- i) El 17 de junio de 2013, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con el dueño de una propiedad en el estado de Tabasco, en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de inicio de operaciones, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca “Hampton Inn & Suites”.

25. Información financiera relevante (NO AUDITADA) – Cálculo del EBITDA ajustado

El EBITDA ajustado representa el resultado de las operaciones recurrentes antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación, amortización y partidas no recurrentes. Con el objetivo de presentar el resultado consolidado de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

	2021	2020
(Pérdida) utilidad de operación	\$ 69,680	\$ (288,132)
Depreciación y amortización	265,058	236,451
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	25,619	11,088
Otros gastos indirectos no recurrentes	40,298	26,420
Estimación para pérdida por deterioro	-	61,159
EBITDA ajustado	<u>\$ 400,655</u>	<u>\$ 46,986</u>

Esta información se presenta para propósitos de análisis adicional y no representa información requerida bajo las NIIF, para la presentación adecuada de la situación financiera ni los resultados de operación del Grupo ni de sus flujos de efectivo.

EBITDA, por sus siglas en inglés (Earnings before interest, taxes, OP depreciation and amortization).

26. Hechos posteriores

El 3 de marzo de 2022, se firmó y se ejerció una “solicitud de disposición”, en referencia al crédito simple de fecha 7 de mayo de 2021 que celebró Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V. con Banco Mercantil del Norte, Institución de Banca Múltiple, Grupo Banorte, S.A. y Banco Sabadell, Institución de Banca Múltiple por \$98,544 pesos.