

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2025

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
---	----



S a n t a F e
g r u p o | h o t e l e r o

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: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Serie [Eje]	<ar_pros:SerieDomain xmlns:ar_pros="http://www.cnbv.gob.mx/2016-08-22/ar_prospectus"/>
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 este 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 2025.

Periodo que se presenta:

2025-12-31

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:.....	27
Otros Valores:.....	44
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:.....	44
Destino de los fondos, en su caso:.....	45
Documentos de carácter público:.....	46
[417000-N] La emisora.....	48
Historia y desarrollo de la emisora:.....	48
Descripción del negocio:.....	50
Actividad Principal:.....	50
Canales de distribución:.....	55
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	56
Principales clientes:.....	59
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	60
Recursos humanos:.....	62
Desempeño ambiental:.....	63
Información de mercado:.....	64
Estructura corporativa:.....	67
Descripción de los principales activos:.....	68
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:.....	76

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Acciones representativas del capital social:	76
Dividendos:	77
[424000-N] Información financiera	79
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:	83
Informe de créditos relevantes:	84
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:	85
Resultados de la operación:	88
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:	91
Control Interno:	104
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	104
[427000-N] Administración	109
Auditores externos de la administración:	109
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	109
Administradores y accionistas:	110
Estatutos sociales y otros convenios:	129
[429000-N] Mercado de capitales.....	143
Estructura accionaria:	143
Comportamiento de la acción en el mercado de valores:	144
[431000-N] Personas responsables.....	147
[432000-N] Anexos.....	150

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

a) Glosario de Términos y Definiciones

<i>“Acción” o “Acciones”</i>	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.
<i>“ADR”</i>	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>).
<i>“API”</i>	Administración Portuaria Integral.
<i>“BMV”</i>	La Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V.
<i>“CETES”</i>	Los Certificados de la Tesorería de la Federación.
<i>“Club Vacacional”</i>	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.
<i>“CNBV”</i>	La Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<i>“CONAPO”</i>	El Consejo Nacional de Población
<i>“Consejo de Administración”</i>	El consejo de administración de la Emisora.
<i>“Disposiciones de Carácter General”</i>	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.
<i>“Emisora”, “Compañía”, o “GHSF”</i>	Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.
<i>“Estados Financieros Consolidados”</i>	Los estados financieros consolidados auditados de la Emisora al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas (“Estados Financieros Consolidados 2025”) y al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas (“Estados Financieros Consolidados 2024”).
<i>“Estados Unidos” o “E.U.A.”</i>	Los Estados Unidos de América.
<i>“EUA\$” o “dólares”</i>	La moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
<i>“Fonatur”</i>	El Fondo Nacional de Fomento al Turismo.
<i>“Grupo Chartwell”</i>	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”

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	del presente documento.
“Hilton” o “HWI”	Hilton Worldwide, Inc.
“Indeval”	FS.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.
“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.
“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 (all	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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<i>inclusive)</i>	bebidas.
<i>“Principales Accionistas”</i>	Grupo Chartwell.
<i>“Prospecto”</i>	Prospecto de Colocación utilizado para la Oferta, mismo que está disponible en www.gsf-hotels.com .
<i>“RevPAR”</i>	Es el producto del ADR y la tasa de ocupación (<i>Revenue Per Available Room</i>).
<i>“RNV”</i>	El Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
<i>“Sectur”</i>	La Secretaría de Turismo.
<i>“TLCAN”</i>	El Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
<i>“TTOOs Internacionales”</i>	Agencias de viajes mayoristas internacionales por sus siglas en inglés (<i>Travel Tour Operators</i>).
<i>“TTOOs Nacionales”</i>	Agencias de viajes mayoristas nacionales por sus siglas en inglés (<i>Travel Tour Operators</i>).
<i>“UAFIDA”</i>	Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.
<i>“UAFIDA Ajustada”</i>	UAFIDA menos gastos extraordinarios y no recurrentes.
<i>“Walton Street Capital”</i>	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 “EUA\$” 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 2025, 2024 y 2023 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 2025 operamos 24 hoteles, 15 propios (con 50% de propiedad o más), 7 de terceros y 2 en coinversión (con menos del 50% de propiedad), mismos que están ubicados en 17 ciudades de la República Mexicana. Al cierre de 2025 operamos un total de 5,995 habitaciones. De los 24 hoteles en operación, 10 son hoteles de playa, que suman 3,864 habitaciones, en tanto que 14 son hoteles urbanos que suman 2,131 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

construcción. Las métricas operativas para el año completo 2025 consideran 5,871 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,168. La integración de los 297 cuartos excluidos se detalla en la página 13.

Nuestro equipo directivo cuenta con una larga historia en la industria hotelera en México con una experiencia combinada de más de 155 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 30 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 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 y más adelante a Krystal Grand. Posteriormente La Compañía ha seguido adquiriendo, desarrollando y operando hoteles llegando al cierre de 2025 a tener un portafolio de 24 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. Actualmente el hotel Krystal Grand Cancún cuenta con 400 habitaciones ya que se fueron ajustando el número de habitaciones desde su compra.

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 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 2025 este hotel tuvo 246 habitaciones en operación.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hilton Puerto Vallarta llamada "The Hacienda". La expansión cuenta con 192 suites y es exclusiva para adultos. La inversión estuvo en línea con nuestro presupuesto de Ps. 520 millones. Actualmente el hotel cuenta con 451 habitaciones.

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 Cancún, 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 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 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 mexicanos 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 logró en abril 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 compañía bajo la franquicia de Accor, un grupo hotelero francés multinacional.

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.

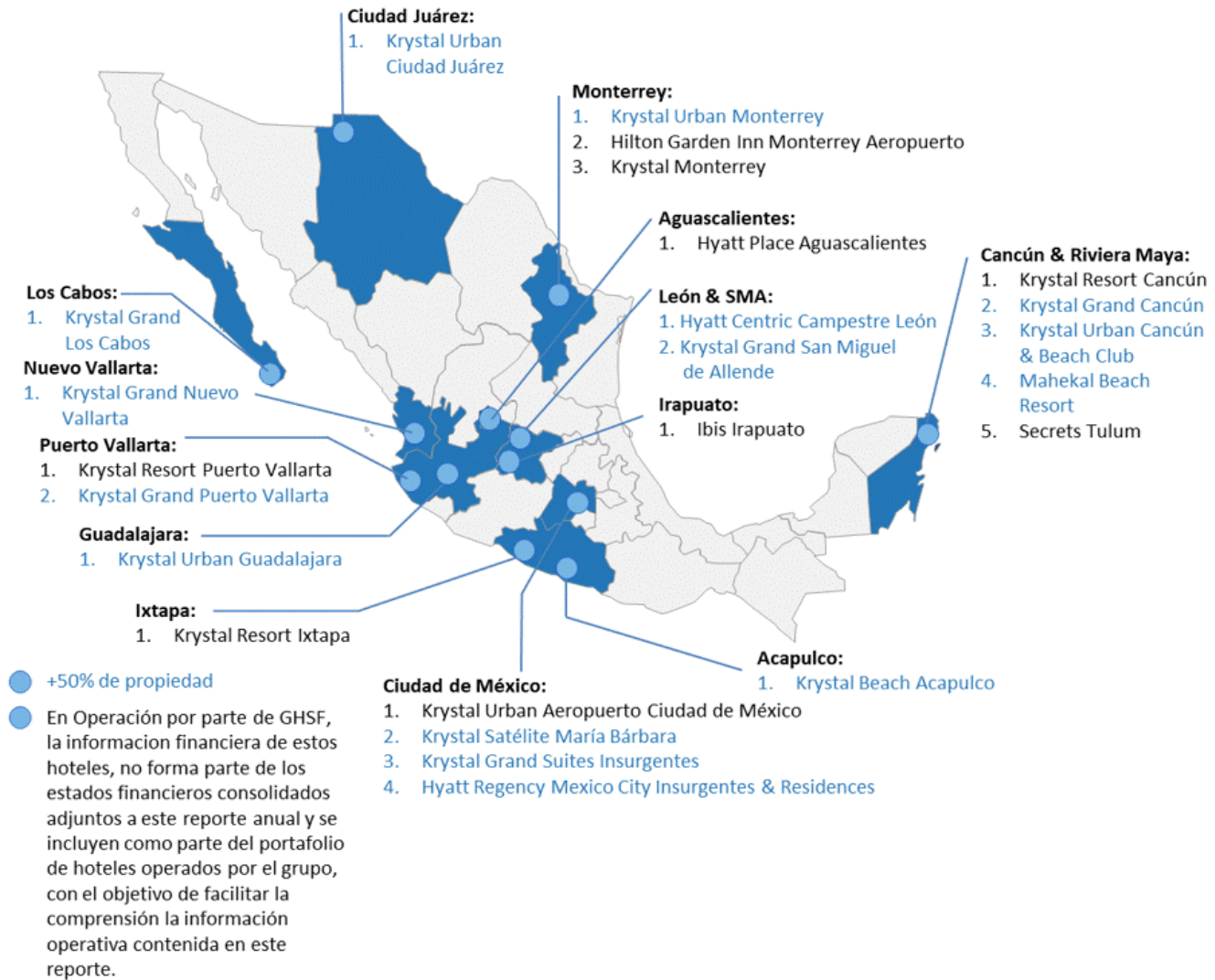
En agosto 2018 anunciamos la firma del contrato de adquisición del hotel Cleviá Grand Leon con una asociación al 50%. Este hotel de 5 estrellas que está ubicado en León, Guanajuato y cuenta con 140 habitaciones. La inversión fue de Ps. 383 millones. Del total de la inversión, Ps. 127 millones son deuda 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 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. Al 31 de diciembre de 2025, 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:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



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 2025, nuestros niveles de ocupación y ADR fueron de 67.2% y Ps. 1,982 respectivamente. Las métricas operativas para 2025 consideran 5,871 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,168, esto se debe al club vacacional y a algunas habitaciones no disponibles. Las 297 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 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2025.

#	Ubicación	Propio / Operado	Segmento	Tipo	Habitaciones	Marca (propia/ franquiciada)	Inicio de Operaciones	Estrellas	Mercado 2025
1	Puerto Vallarta	Operado	Servicio Completo	Playa	530	Krystal Resort (propia)	1964	5*	Nac: 87% EUA: 6% Otros: 7%
2	Acapulco	Propio	Servicio Completo	Playa	400	Krystal Beach (propia)	1969	4*	Nac: 95% EUA: 4% Otros: 1%
3	Cancún	Operado	Servicio Completo	Playa	502	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 57% EUA: 12% Otros: 31%
4	Ixtapa	Operado	Servicio Completo	Playa	255	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 95% EUA: 3% Otros: 2%
5	Cancún	Propio	Servicio Completo	Playa	398	Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 48% EUA: 17% Otros: 35%
6	Puerto Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	451	Krystal Grand (propia)	2012	Gran Turismo	Nac: 64% EUA: 9% Otros: 27%
7	Los Cabos	Propio	Todo Incluido	Playa	327	Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 57% EUA: 27% Otros: 20%
8	Nuevo Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	480	Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 55% EUA: 11% Otros: 34%
9	Playa del Carmen	Propio	Todo Incluido MAP y EP	Playa	195	Mahekal	2013	4*	Nac: 11% EUA: 57% Otros: 32%
10	Tulum	Operado	Servicio Completo	Playa	326	Secrets (operado)	2023	Gran Turismo	Nac: 8% EUA: 73% Otros: 19%
Total Playa					3,864				

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

11	Estado de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	215	Krystal (propia)	1994	5*	Nac: 80% EUA: 10% Otros: 10%
12	Monterrey	Propio	Servicio Selecto	Urbano	150	Krystal Urban (propia)	2018	4*	Nac: 74% EUA: 5% Otros: 21%
13	Ciudad Juárez	Propio	Servicio Completo	Urbano	120	Krystal Urban (propia)	1998	4*	Nac: 65% EUA: 30% Otros: 5%
14	Aeropuerto de Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	134	Hilton Garden Inn (franquiciada)	2015	4*	Nac: 25% EUA: 73% Otros: 2%
15	Cancún	Propio	Servicio Completo	Urbano	246	Krystal Urban (propia)	2015	4*	Nac: 75% EUA: 8% Otros: 17%
16	Ciudad de México	Operado	Servicio Completo	Urbano	96	Krystal Urban (propia)	2015	4*	Nac: 87% EUA: 6% Otros: 7%
17	Guadalajara	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Krystal Urban (propia)	2016	4*	Nac: 79% EUA: 14% Otros: 7%
18	Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	207	Krystal (propia)	2016	5*	Nac: 86% EUA: 12% Otros: 2%
19	Irapuato	Operado	Servicio Limitado	Urbano	140	Ibis (franquiciada)	2017	3*	Nac: 79% EUA: 21% Otros: 0%
20	Ciudad de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	150	Krystal Grand (propia)	2017	Gran Turismo	Nac: 84% EUA: 12% Otros: 4%
21	Aguascalientes	Operado	Servicio Selecto	Urbano	144	Hyatt Place (franquiciada)	2019	3*	Nac: 91% EUA: 6% Otros: 3%
22	Leon	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Hyatt Centric (franquiciada)	2019	4*	Nac: 87% EUA: 9% Otros: 4%
23	Guanajuato	Operado	Servicio Limitado	Urbano	48	Krystal Grand (propia)	2023	4*	Nac: 89% EUA: 7% Otros: 4%
24	Ciudad de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	201	Hyatt Regency (franquicia)	2023	Gran Turismo	Nac: 64% EUA: 32% Otros: 4%
Total Urbanos					2,131				
Total					5,995				

*Nota: los hoteles del segmento "Operado" no consolidan en Estados Financieros.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Nuestro ADR al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps. 1,982 y de Ps. 1,894 en 2024. Nuestro RevPAR promedio fue de Ps. 1,331 en 2025 y de Ps. 1,267 en 2024. En 2025 y 2024, tuvimos ingresos totales por Ps. 3,395 millones y 2,985 millones, respectivamente, y UAFIDA de Ps. 902 millones y 810 millones, respectivamente.

En la siguiente tabla se muestran nuestras métricas operativas desglosadas por segmentos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, para hoteles operados tanto urbanos como de playa:

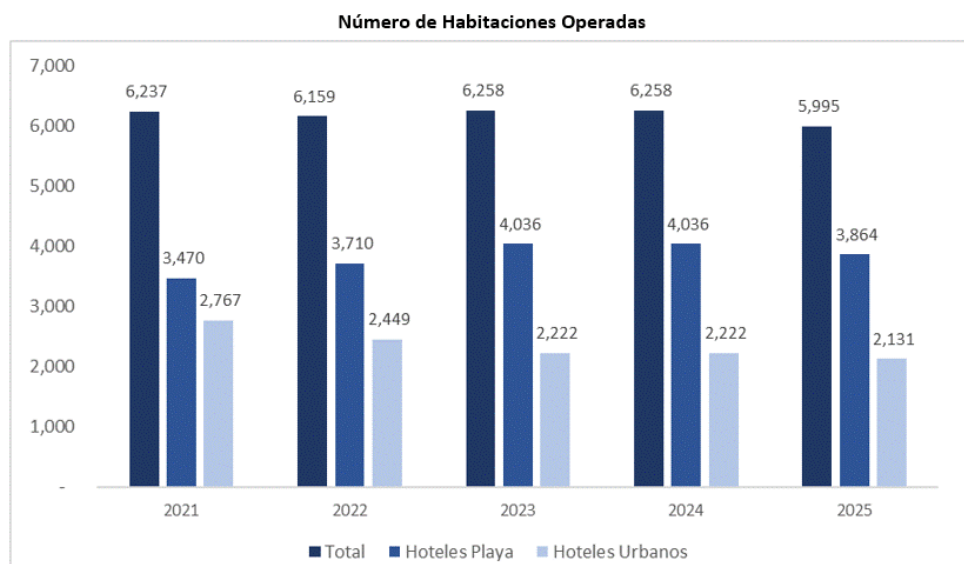
Clasificación de Hoteles	Cuarto Trimestre				Acumulado enero a diciembre			
	2025	2024	Var.	% Var.	2025	2024	Var.	% Var.
Total Hoteles en Operación	24	25	(1)	(4.0)	25	25	-	-
Número de Habitaciones	5,701	5,895	(194)	(3.3)	5,871	5,712	159	2.8
Ocupación	69.9%	67.8%	2.1 pt	2.1 pt	67.2%	66.9%	0.3 pt	0.3 pt
ADR	1,973	1,992	(19)	(0.9)	1,982	1,894	88	4.6
RevPAR	1,379	1,350	29	2.1	1,331	1,267	64	5.1
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)⁽¹⁾	15	15	-	-	15	15	-	-
Número de Habitaciones	3,586	3,657	(71)	(1.9)	3,678	3,482	196	5.6
Ocupación	69.6%	66.6%	3.0 pt	3.0 pt	66.4%	65.2%	1.2 pt	1.2 pt
ADR	1,850	1,850	-	-	1,830	1,726	104	6.0
RevPAR	1,287	1,232	55	4.5	1,216	1,125	91	8.1
2 Hoteles en Administración⁽²⁾	9	10	(1)	(10)	10	10	-	-
Número de Habitaciones	2,115	2,238	(123)	(5.5)	2,193	2,230	(37)	(1.7)
Ocupación	70.4%	69.7%	0.7 pt	0.7 pt	68.5%	69.6%	(1.1 pt)	(1.1 pt)
ADR	2,181	2,214	(33)	(1.5)	2,228	2,141	87	4.1
RevPAR	1,536	1,543	(7)	(0.5)	1,525	1,490	35	2.4

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 habitaciones es debido a la salida de ciertas habitaciones del Krystal Grand Los Cabos y entrada de ciertas habitaciones del Krystal Grand San Miguel de Allende.

(2) El cambio en número de hoteles y habitaciones es debido a la salida del Hampton Inn Paraíso Tabasco

En la siguiente gráfica se muestra el crecimiento en número de habitaciones operadas al 31 de diciembre de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021



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 2025 consideran 5,871 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,168. La integración de los 297 cuartos excluidos se detalla a continuación:

297 habitaciones de Club Vacacional.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- i) 263 habitaciones que forman parte del Club Vacacional[1]¹.
- ii) 9 habitaciones no disponibles del hotel *Krystal Puerto Vallarta*.
- iii) 25 habitaciones no disponibles del hotel *Krystal Grand San Miguel de Allende*.

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

Habitaciones Ene a Dic 2025	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,678	2,193	5,871
Club Vacacional	53	210	263
En Remodelación	-	-	-
No Disponibles	-	34	34
Total Habitaciones	3,731	2,437	6,168

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. (ver siguiente hoja)

[1] De los 263 cuartos que forman parte del Club Vacacional, 53 cuartos son propiedad de la Compañía y 210 cuartos son propiedad de terceros bajo administración de la Compañía. Los ingresos del Club Vacacional se registran en el estado de resultados bajo “Otros Ingresos” y, por lo tanto, se excluyen de este análisis.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Estados Consolidados de Utilidad Integral		
	(Miles de pesos mexicanos)		
	Por los años terminados al 31 de diciembre de		
	2025	2024	2023
Ingresos de Operación:			
Habitaciones	1,634,193	1,433,492	1,455,751
Alimentos y bebidas	1,422,927	1,239,220	1,215,912
Servicios complementarios de hotelería	338,146	312,070	287,544
Otros	333,964	414,212	72,610
Total de ingresos de operación:	3,729,230	3,398,994	3,031,817
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones	457,764	395,803	388,676
Alimentos y bebidas	758,551	667,610	653,400
Otros	87,472	74,889	69,848
Total de costos departamentales y gastos:	1,303,787	1,138,302	1,111,924
Utilidad departamental	2,425,443	2,260,692	1,919,893
Gastos operativos:			
Administración	576,319	469,059	466,124
Publicidad y ventas	247,074	208,728	195,961
Mantenimiento y costos energéticos	587,775	360,554	354,891
Total de gastos operativos	1,411,168	1,038,341	1,016,976
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación	1,014,275	1,222,351	902,917
Gastos inmobiliarios y depreciación:			
Impuesto predial	26,826	25,272	18,476
Seguros	33,771	26,228	22,728
Depreciación	325,026	309,385	293,316
Amortización de otros activos	26,146	20,617	13,999
Gastos preoperativos	699	3,386	17,144
Gastos de expansión	10,268	8,299	11,897
Otros gastos	381,387	299,781	145,109
Total gastos inmobiliarios y depreciación	804,123	692,968	522,669
Utilidad de operación	210,152	529,383	380,248
Resultado de financiamiento:			
Ingresos por intereses	23,979	37,763	27,469
Gastos por intereses	(203,410)	(254,130)	(277,239)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	276,159	(416,862)	279,591
Otros costos financieros	(6,650)	(12,932)	(9,566)
Ingreso (costo) financiero, neto	90,078	(646,161)	20,255
Utilidad por venta de subsidiarias	0	0	310,331
Participación en el resultado de asociadas	4,820	4,780	5,970
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la utilidad	305,050	(111,998)	716,804
Impuestos a la utilidad	19,064	(8,480)	123,909
Utilidad (pérdida) neta consolidada del ejercicio	285,986	(103,518)	592,895
Utilidad (pérdida) neta consolidada atribuible a :			
Participación controladora	200,462	80,838	521,779
Participación no controladora	85,525	(184,356)	71,116
Utilidad (pérdida) neta consolidada del ejercicio	285,986	(103,518)	592,895
Utilidad básica por acción (expresada en pesos)	0.28	0.11	0.73

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estados Consolidados de Situación Financiera			
(Miles de Pesos)			
Por los años terminados al 31 de diciembre de			
	2025	2024	2023
ACTIVOS			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	618,191	279,415	201,743
Cuentas por cobrar, neto	152,279	175,976	198,508
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12,199	13,535	28,512
Otras cuentas por cobrar	5,774	5,937	1,740
Impuestos por recuperar	471,249	521,820	458,356
Inventarios	40,013	38,588	32,697
Pagos anticipados	56,206	50,607	47,447
Costo por diferir Club Vacacional	24,794	19,159	16,758
Inventario de departamentos	113,948	30,162	713,588
Total del activo circulante	1,494,653	1,135,199	1,699,349
Activo no circulante			
Efectivo restringido	114,041	145,307	137,702
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	8,149,992	8,569,803	8,619,472
Inventario de departamentos	298,839	460,674	0
Otros activos	337,083	325,535	237,602
Inversiones en asociadas	421,498	384,069	313,689
Inversiones en fideicomiso inmobiliario	42,263		
Impuestos a la utilidad diferidos	262,687	270,286	281,980
Crédito mercantil	345,617	345,617	345,617
Costo por diferir Club Vacacional	196,192	163,982	142,202
Total del activo no circulante	10,168,212	10,665,275	10,078,264
Total activo	11,662,865	11,800,472	11,777,613
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante			
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	281,011	338,730	356,188
Proveedores	317,730	223,124	234,175
Pasivos acumulados	43,321	44,084	39,183
Impuestos por pagar	277,325	233,864	281,149
Provisiones	98,877	78,288	56,372
Cuentas por pagar a partes relacionadas	277	1,597	557
Depósitos en garantía a corto plazo	51,772	44,073	212,449
Anticipos de clientes	145,501	123,257	143,983
Ingresos diferidos Club Vacacional	40,836	35,366	47,410
Pasivos mantenidos para la venta	0	0	0
Total pasivo circulante	1,256,670	1,122,383	1,371,466
Pasivo no circulante			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,116,951	2,635,968	2,473,829
Beneficios a los empleados	22,513	17,711	22,726
Impuestos a la utilidad diferidos	696,282	785,712	850,370
Depositos en garantía	37,076		
Ingresos diferidos Club Vacacional	293,416	250,204	196,311
Otros pasivos	87,041	92,241	41,313
Total del pasivo no circulante	3,283,279	3,781,836	3,584,549
Total del pasivo	4,509,949	4,904,219	4,956,015
Capital contable			
Capital social	3,641,699	3,641,699	3,641,699
Recompra de acciones	(21,515)	(21,842)	(32,240)
Reserva legal	190,493	190,493	190,493
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	80,000
Utilidades retenidas	1,610,678	1,410,216	1,329,378
Capital contable -Atribuible a accionistas de la Compañía	5,501,355	5,300,566	5,209,330
Participación no controladora	1,651,561	1,595,687	1,612,268
Total del capital contable	7,152,916	6,896,253	6,821,598
Total pasivo y capital contable	11,662,865	11,800,472	11,777,613

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estados Consolidados de Flujo de efectivo			
	Por los años terminados el 31 de diciembre		
	2025	2024	2023
Actividades de operación			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad y operación	\$305,050	(111,998)	716,804
Partidas en resultados que no requirieron el uso de efectivo:			
Depreciación	325,026	309,385	293,316
Amortización de otros activos	26,146	20,617	13,999
Baja de activos fijos por siniestros		1,093	51,550
Costo en venta de activos fijos	236,952	0	0
Ingreso en venta de activos fijos	(186,762)	0	0
Intereses a favor	(23,979)	(37,763)	(27,469)
Inversión en asociada	(4,820)	(4,870)	(5,970)
Inversión en asociada no controladora	(85,525)	0	0
Utilidad en venta de acciones	0	0	(310,331)
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(363,773)	460,012	(363,473)
Intereses a cargo	203,410	254,130	277,239
Costo neto del periodo	5,679	(5,023)	6,079
Otros costos financieros	6,650	12,932	9,567
Flujo antes de ajustes al capital de trabajo	444,055	898,605	661,311
Ajustes al capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar	23,696	22,532	(9,762)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,336	16,017	(13,023)
Otras cuentas por cobrar e impuestos por recuperar	24,097	46,541	65,437
Inventarios	(1,424)	(5,891)	(872)
Pagos anticipados	(5,600)	(3,160)	(15,597)
Proveedores	\$94,606	(11,051)	33,371
Pasivos acumulados e impuestos por pagar	(11,812)	8,552	56,610
Activos mantenidos para la venta	-	-	(24,324)
Provisiones	20,589	21,916	(49,482)
Anticipos de clientes y depósitos en garantía	29,942	(171,434)	81,558
Impuestos a la utilidad pagados	24,397	(44,484)	(167,677)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	643,882	778,143	617,550
Actividades de inversión			
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(142,167)	(260,809)	(363,371)
Inversión en fideicomiso	(42,263)	0	0
Ingreso por venta de activo fijo	186,762	0	0
Dividendos recibidos	4,140	0	0
Cobro por venta de acciones de subsidiaria	0	0	1,051,684
Inversiones en asociadas	0	(65,600)	(103,245)
Intereses cobrados	23,979	37,763	27,469
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	\$30,451	(288,646)	612,537
Actividades de financiamiento			
Disminución neta de capital	0	0	(713,008)
Aportaciones a la participación no controladora	55,874	248,906	72,834
Dividendos pagados a la participación no controladora	0	(81,131)	(500)
Recompra de acciones	327	10,398	11,969
Préstamos obtenidos	406,820	609,226	-
Pago del principal del préstamo bancario	(621,109)	(916,748)	(561,752)
Intereses pagados	(208,734)	(274,871)	(300,169)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	(366,823)	404,220	(1,490,626)
Incremento (disminución) neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	307,510	85,277	(260,539)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	424,722	339,445	599,984
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	732,232	424,722	339,445

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 de más de 11,000 habitaciones. Actualmente los hoteles Krystal Resort Cancun, Krystal Resort Puerto Vallarta y Krystal Resort Ixtapa pertenecen a Grupo Chartwell y son operados por GHSF y no consolidan en Estados Financieros.

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 37 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 30 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 aún 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% ⁽²⁾. 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.

1 Instituto Nacional de Estadística y Geografía

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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⁽³⁾. 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. En la medida que las perspectivas económicas de México se recuperen, se espera que aumenten los niveles de demanda.

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 40 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2025, 71% de nuestra clientela fue nacional, 1% más que en 2024, 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.

2 Secretaría de Turismo

3 Organización Mundial de Turismo

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, 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 de las marcas internacionales incluyendo Hyatt, Hilton, Marriott 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 30 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>), con un diseño atractivo, ágil y amigable, que ha generado 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 2025, nuestra razón de empleados por habitación disponible fue de 0.78, 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2025 el 26% del total del 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 incluyendo proveedores de cerveza, refrescos, agua, lácteos, cárnicos, químicos y toallas entre otros. 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. Un ejemplo de esto es que el año pasado se hicieron comparativos de proveedores locales (como ejemplo proveedores de futas y verduras) para ver donde había diferencias importantes para poder efectuar más ahorros.

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 30 años en distintas empresas hoteleras tanto nacionales como internacionales, incluyendo Krystal, y en promedio cuentan con 31 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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. 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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 Rodrigo Ancira - rodrigo@gsf-hotels.com - Tel.+52 (55) 5261-4508

Factores de riesgo:

c) Factores de Riesgo

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 llegase 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);
- 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2025 operamos un total de 24 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 fundear 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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 Hyatt 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 Hyatt y/o sus afiliadas al igual que las de otros franquiciantes. 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 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 2025, el 75% 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 50% 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 42% de las habitaciones que operamos al cierre del 31 de diciembre de 2025 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 12% 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 2025 el número fue el 12% 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,

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 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 reconveniciones 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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),

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

la delimitación de la zona federal 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 30 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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;
- 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 prevalecientes, 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2025 (fuente: Ranking Mundial del Turismo - datatur). 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 11.10% para 2023, 10.72% para 2024 y 8.13% para 2025. 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 apreció 12.7% al final de 2023, se depreció 21.4% a final de 2024 y se apreció 12.5% a final de 2025 (fuente: Banxico).

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. 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 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.

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 imposición de aranceles por parte de 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2023,2024 y 2025 fue de 16.89, 20.51 y 17.95. Al cierre de marzo de 2026 el tipo de cambio MXN/USD fue de 18.10. (fuente: Banxico)

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 4.66% para el 2023, 4.21% para el 2024 y 3.69% para el 2025, 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, Tijuana, Reynosa, Nuevo Laredo y Monterrey. Adicionalmente en otras regiones del país la violencia escaló en los últimos años en ciertos estados. 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 mejoría 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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;
- 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;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 5.23% 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.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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.

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. Aún 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 incluyendo la de los hoteles Krystal Grand Los Cabos y Krystal Grand Nuevo Vallarta.
- 5% de los recursos netos fueron destinados para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondeo de gastos de capital.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 para usos corporativos y adquisiciones incluyendo un porcentaje del hotel Secrets Tulum.

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 Rodrigo Ancira, 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 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 cuarto 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:

El 29 de abril 2025, La Compañía celebró su Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, en la que se aprobaron la totalidad de los asuntos sometidos a su consideración incluyendo el nombramiento del consejero Hugo Sousa de Pinto y su inclusión en el comité ejecutivo.

El 13 de octubre 2025, La Compañía anunció la desinversión de cierto activo no estratégico que se ubicaba en el complejo del hotel Krystal Grand Los Cabos por un monto de Ps. \$186 millones que fortalecerán el balance de la compañía.

El 24 de noviembre 2025, La Compañía anunció que el señor Gonzalo del Peón Suárez se incorpora como consejero independiente al Consejo de Administración de HOTEL, incorporación que será aprobada en la próxima Asamblea General Ordinaria de Accionistas, a celebrarse a finales de abril de 2026. Mientras tanto, participara como invitado a las sesiones.

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 3 de febrero 2025, La Compañía anunció que concluyó satisfactoriamente las negociaciones para la adquisición de un hotel de playa ubicado en Ixtapa-Zihuatanejo con una capacidad que alcanzará 70 habitaciones. El cierre de dicha adquisición está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones y a la obtención de las autorizaciones corporativas y gubernamentales respectivas, como es usual en este tipo de transacciones.

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

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

Historia y Desarrollo de GHSF

Información General

Los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior solicitándola por escrito a la atención de Rodrigo Ancira Fuentes, 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.

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 Nexus 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 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.

Nota: Los hoteles mencionados a continuación son hoteles en operación, cuyos resultados no consolidan en Estados Financieros

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 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 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 Cleviá 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 Cleviá Grand León. Este fue el primer contrato de franquicia HOTEL firma con Hyatt y fue el primer Hyatt Centric que abrió en el país.

Al 31 de diciembre del 2025 teníamos en nuestro portafolio 24 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 5,995 habitaciones. En el portafolio tenemos 2,131 habitaciones en hoteles urbanos y 3,864 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 que 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:

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 que por su flexibilidad y adaptabilidad ya que nuestra experiencia nos permite operar bajo

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 Garden Inn, Ibis, Secrets, Hyatt Regency y Hyatt Centric. Al cierre de 2025, 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 & Beach Club	246	100%	Urbano	4 estrellas	Cancún	Quintana Roo
4	Krystal Satélite 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	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	Ciudad de México	Ciudad de México
7	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	Guadalajara	Jalisco
8	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	Monterrey	Nuevo León
9	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	Irapuato	Guanajuato
10	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	Ciudad de México	Ciudad de México
11	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	Aguascalientes	Aguascalientes
12	Hyatt Centric Campestre León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	León	Guanajuato
13	Hyatt Regency Mexico City Insurgentes & Residences	201	50%	Urbano	Gran Turismo	Ciudad de México	Ciudad de México
14	Krystal Grand San Miguel de Allende	48	100%	Urbano	Gran Turismo	San Miguel de Allende	Guanajuato
Subtotal Urbano		2,131					
15	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	Cancún	Quintana Roo
16	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	Ixtapa	Guerrero
17	Krystal Resort Puerto Vallarta	530	-	Playa	5 estrellas	Puerto Vallarta	Jalisco
18	Krystal Grand Puerto Vallarta	451	100%	Playa	Gran Turismo	Puerto Vallarta	Jalisco
19	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	Acapulco	Guerrero
20	Krystal Grand Cancún	398	100%	Playa	Gran Turismo	Cancún	Quintana Roo
21	Krystal Grand Los Cabos	327	50%	Playa	Gran Turismo	Los Cabos	Baja California Sur
22	Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	Nuevo Vallarta	Nayarit
23	Mahekal Beach Resort	195	50%	Playa	4 estrellas	Playa del Carmen	Quintana Roo
24	Secrets Tulum Resort & Spa	326	25%	Playa	Gran Turismo	Tulum	Quintana Roo
Subtotal Playa		3,864					
Total		5,995					

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 3 de terceros con una capacidad total de 3,864 habitaciones. Nuestros hoteles de playa se ubican en varios de los

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2025 en los hoteles de playa fue de 70% mientras que, en 2024, dicha ocupación alcanzó 70%. La tarifa diaria promedio en los hoteles de playa fue de Ps. 2,985 en 2025 y de Ps. 2,859 en 2024. El RevPAR fue de Ps. 2,086 en 2025, mientras que dicho RevPAR fue de Ps. 1,998 en 2024.

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 14 hoteles urbanos con capacidad de 2,131 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 4 son propiedad de terceros.

El promedio de ocupación durante el 2025 en los hoteles urbanos fue de 61% mientras que, en 2024, dicha ocupación alcanzó 63%. La tarifa diaria promedio en los hoteles urbanos fue de Ps. 1,807 en 2025 y de Ps. 1,709 en 2024. El RevPAR fue de Ps. 1,110 en 2025, mientras que dicho RevPAR fue de 1,069 en 2024.

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.

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- **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, cóctel 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.

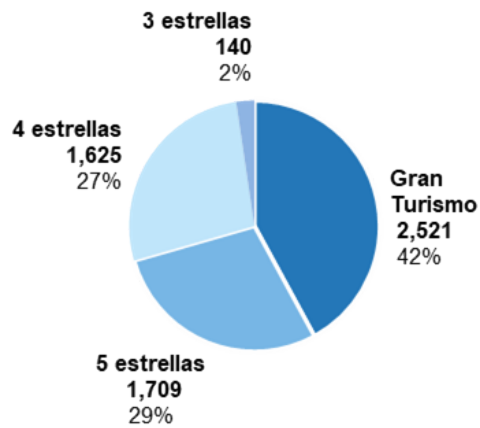
Categorías

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⁽⁴⁾, 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 ⁽⁵⁾ y Secrets Tulum Resort & Spa se encuentran dentro de este concepto.

Al 31 de diciembre del 2025, las habitaciones de nuestros hoteles se distribuyen en categorías según lo señalado en la siguiente gráfica:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



⁴ GHSP tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

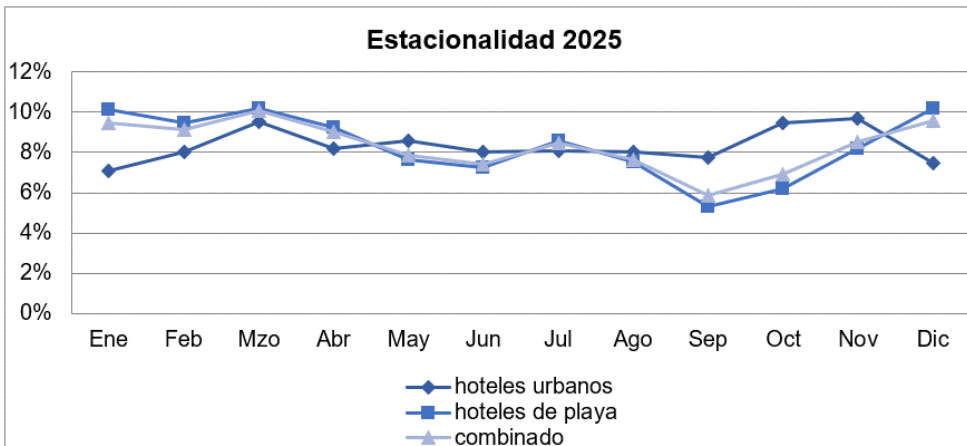
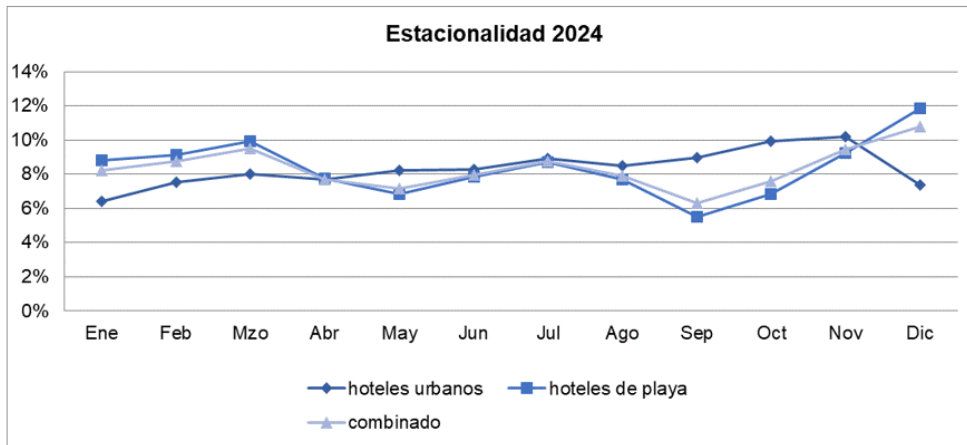
⁵ Se encuentra en construcción

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:

Canales de Distribución

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

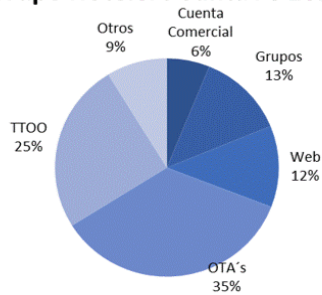
- OTAs, como PriceTravel, BestDay, Despegar, Expedia y Travelocity;
- TTOOs Nacionales;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

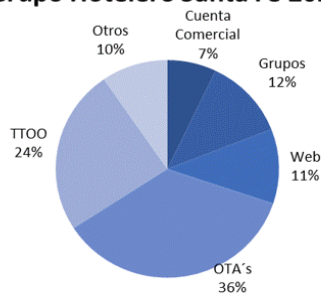
- TTOOs Internacionales;
- ventas a través de nuestra fuerza de ventas corporativa (Grupos); y
- nuestras propias páginas de internet.

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 2025

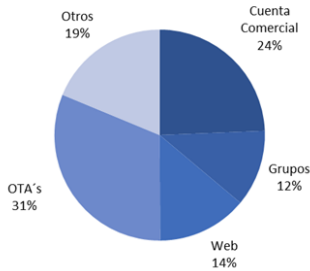


Grupo Hotelero Santa Fe 2024

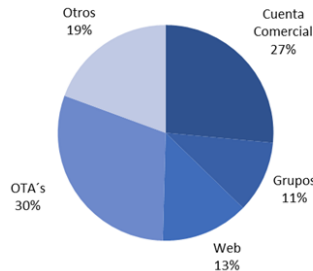


A diferencia de las ventas en nuestros hoteles de playa, la composición de las ventas de nuestros hoteles urbanos se concentra mayormente en cuentas comerciales y ventas de grupos generadas por nuestra fuerza de venta corporativa. A continuación se muestran las fuentes de dichas ventas durante los últimos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

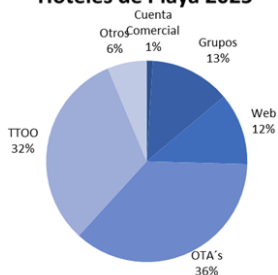
Hoteles Urbanos 2025



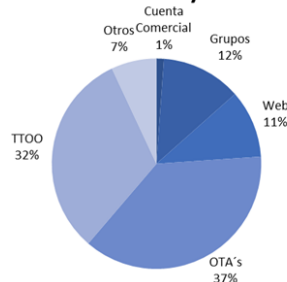
Hoteles Urbanos 2024



Hoteles de Playa 2025



Hoteles de Playa 2024



Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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. 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 Aeropuerto⁽⁶⁾ estará vigente hasta el 2030. El contrato de franquicia del Hotel Hyatt Centric Campeste León⁽⁷⁾ 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

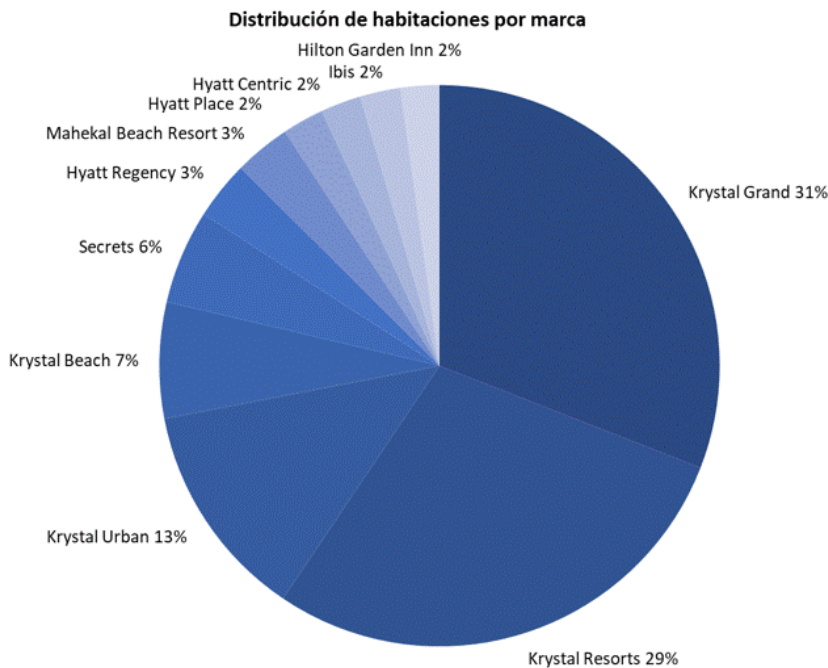
	
	
	
	
	
	
	

⁶ GHSF tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

⁷ GHSF tiene una participación del 50% en el hotel Hyatt Centric Campeste León.

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 2025:

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.

Principales clientes:

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

	2022	2023	2024	2025
Nacional	72%	70%	70%	71%
Extranjero	28%	30%	30%	29%

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:

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 Rente;
- 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).

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2025 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.

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:

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.

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 2025, contábamos con un total de 4,907 colaboradores, de los cuales 1,987 colaboradores se encontraban bajo la modalidad de empleados temporales.

Del total de nuestros colaboradores el 41.9% son de confianza y el 58.1% son sindicalizados. Los trabajadores sindicalizados están afiliados a 25 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 2025 elaborado por la empresa Top Companies.

Desempeño ambiental:

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.

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;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 sábanas;
- 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, la cual 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:

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.

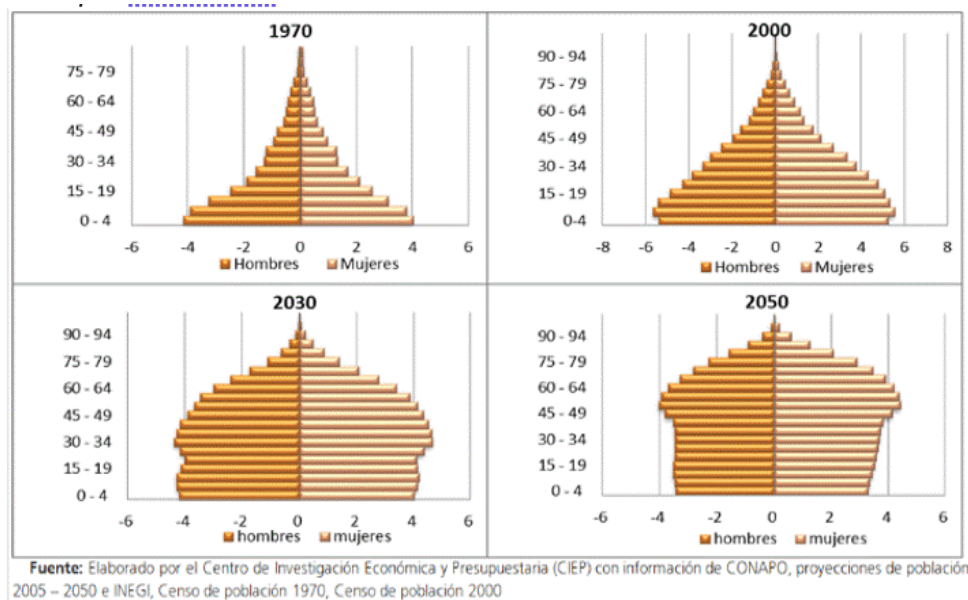
Tendencias Económicas y Demográficas

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 2025, México generó un PIB de US\$ 1.9 billones con lo que ocupa el lugar número 13 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 1.2% en 2024, aumentó 0.8% en 2025 y de acuerdo al Fondo Monetario Internacional, se espera que aumente en un 1.6% durante el 2025.

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 2025, México contaba con 51.3 millones de habitantes entre 30 y 60 años de edad y en el año 2050 México contará con 62 millones de habitantes entre 30 y 60 años de edad.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



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

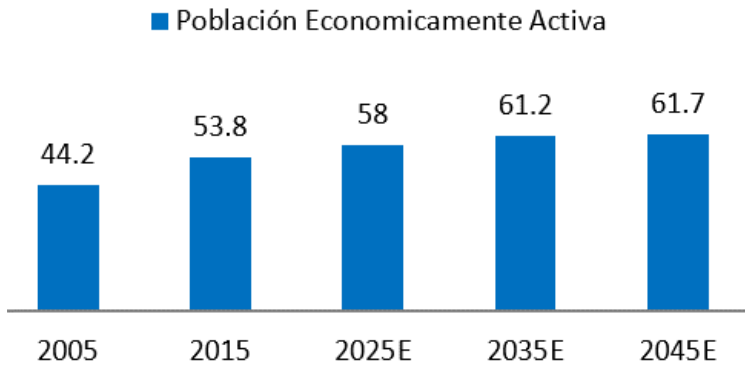
Los resultados del comportamiento del turismo mundial al cierre del 2025 se registraron 1,500 millones de llegadas de turistas en todo el mundo, lo que representó 100% que el número alcanzado en 2019. La región de las Américas recibió un total estimado de 129 millones de turistas en 2025, 4% más respecto a 2024, que representan el 8.6% 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 0.68 habitaciones hoteleras por cada 100 habitantes, comparado con 1.7, 1.4 y 0.25 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 2024, el turismo representó el 8.7% del PIB comparado con 4.35, 9.0% y 7.7% de China, Estados Unidos y Brasil respectivamente. El ingreso de divisas internacionales por la actividad turística alcanzó en 2025, 31.7 mil millones de dólares, es decir, superó en 4.8% los niveles 2024. Durante 2025, el turismo generó más de 5.0 millones de empleos directos en México.

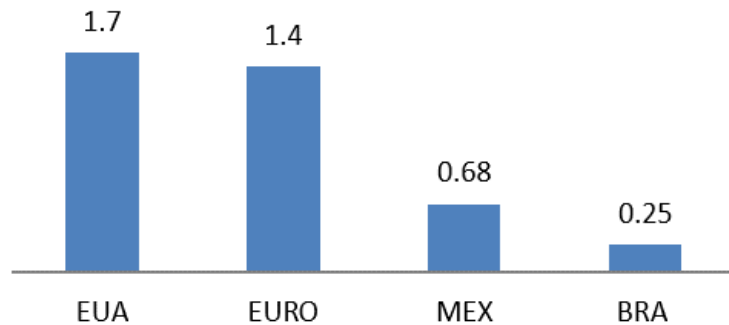
Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

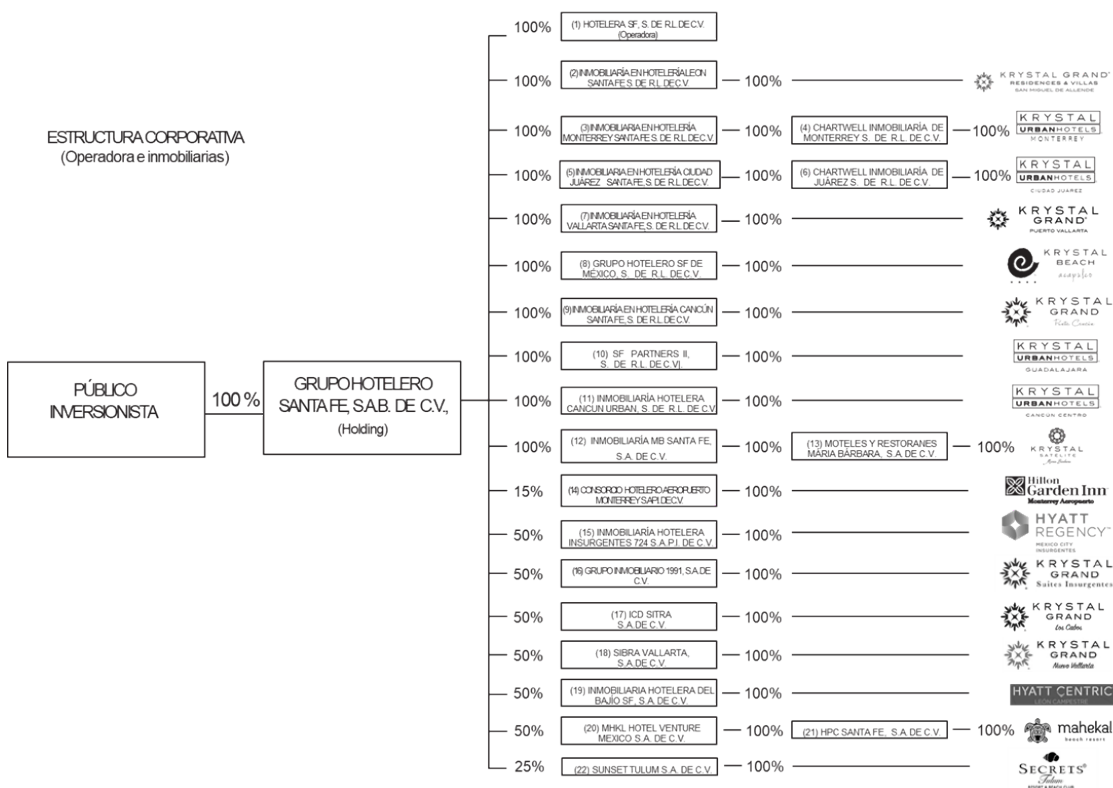
México es el país latinoamericano con mayor turismo internacional y es uno de los principales a nivel mundial ocupando el sexto lugar en términos de llegadas de turistas internacionales, con 47.8 millones de visitantes en 2025 de acuerdo a la Organización Mundial de Turismo.

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”

Estructura corporativa:

Estructura corporativa

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



Nota: Esta es la estructura operativa de los hoteles propios y operados por GHSF, la cual difiere de la estructura accionaria que se incluye en los estados financieros consolidados adjuntos a este Reporte Anual, con el objetivo de facilitar la comprensión la información operativa contenida en este reporte.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de los principales activos:

Descripción de los principales activos

La siguiente tabla presenta información relacionada con nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos al 31 de diciembre de 2025.

#	Ubicación	Propio / Operado	Segmento	Tipo	Habitaciones	Marca (propia/ franquiciada)	Inicio de Operaciones	Estrellas	Mercado 2025
1	Puerto Vallarta	Operado	Servicio Completo	Playa	530	Krystal Resort (propia)	1964	5 *	Nac: 87% EUA: 6% Otros: 7%
2	Acapulco	Propio	Servicio Completo	Playa	400	Krystal Beach (propia)	1969	4 *	Nac: 95% EUA: 4% Otros: 1%
3	Cancún	Operado	Servicio Completo	Playa	502	Krystal Resort (propia)	1978	5 *	Nac: 57% EUA: 12% Otros: 31%
4	Ixtapa	Operado	Servicio Completo	Playa	255	Krystal Resort (propia)	1978	5 *	Nac: 95% EUA: 3% Otros: 2%
5	Cancún	Propio	Servicio Completo	Playa	398	Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 48% EUA: 17% Otros: 35%
6	Puerto Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	451	Krystal Grand (propia)	2012	Gran Turismo	Nac: 64% EUA: 9% Otros: 27%
7	Los Cabos	Propio	Todo Incluido	Playa	327	Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 57% EUA: 27% Otros: 20%
8	Nuevo Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	480	Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 55% EUA: 11% Otros: 34%
9	Playa del Carmen	Propio	Todo Incluido MAP y EP	Playa	195	Mahekal	2013	4 *	Nac: 11% EUA: 57% Otros: 32%
10	Tulum	Operado	Servicio Completo	Playa	326	Secrets (operado)	2023	Gran Turismo	Nac: 8% EUA: 73% Otros: 19%
Total Playa					3,864				

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

11	Estado de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	215	Krystal (propia)	1994	5 *	Nac: 80% EUA: 10% Otros: 10%
12	Monterrey	Propio	Servicio Selecto	Urbano	150	Krystal Urban (propia)	2018	4 *	Nac: 74% EUA: 5% Otros: 21%
13	Ciudad Juárez	Propio	Servicio Completo	Urbano	120	Krystal Urban (propia)	1998	4 *	Nac: 65% EUA: 30% Otros: 5%
14	Aeropuerto de Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	134	Hilton Garden Inn (franquiciada)	2015	4 *	Nac: 25% EUA: 73% Otros: 2%
15	Cancún	Propio	Servicio Completo	Urbano	246	Krystal Urban (propia)	2015	4 *	Nac: 75% EUA: 8% Otros: 17%
16	Ciudad de México	Operado	Servicio Completo	Urbano	96	Krystal Urban (propia)	2015	4 *	Nac: 87% EUA: 6% Otros: 7%
17	Guadalajara	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Krystal Urban (propia)	2016	4 *	Nac: 79% EUA: 14% Otros: 7%
18	Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	207	Krystal (propia)	2016	5 *	Nac: 86% EUA: 12% Otros: 2%
19	Irapuato	Operado	Servicio Limitado	Urbano	140	Ibis (franquiciada)	2017	3 *	Nac: 79% EUA: 21% Otros: 0%
20	Ciudad de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	150	Krystal Grand (propia)	2017	Gran Turismo	Nac: 84% EUA: 12% Otros: 4%
21	Aguascalientes	Operado	Servicio Selecto	Urbano	144	Hyatt Place (franquiciada)	2019	3 *	Nac: 91% EUA: 6% Otros: 3%
22	Leon	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Hyatt Centric (franquiciada)	2019	4 *	Nac: 87% EUA: 9% Otros: 4%
23	Guanajuato	Operado	Servicio Limitado	Urbano	48	Krystal Grand (propia)	2023	4 *	Nac: 89% EUA: 7% Otros: 4%
24	Ciudad de Mexico	Propio	Servicio Completo	Urbano	201	Hyatt Regency (franquicia)	2023	Gran Turismo	Nac: 64% EUA: 32% Otros: 4%
Total Urbanos					2,131				
Total					5,995				

*Nota: los hoteles del segmento "Operado" no consolidan en Estados Financieros.

A continuación, se describen nuestras propiedades.

Krystal Resort Cancún

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 SerenityT 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, minibar, 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 huéspedes plan europeo o todo incluido (*all inclusive*) para sus estancias. El hotel cuenta con 6 centros de consumo, incluyendo la prestigiosa 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 últimamente 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 (8)

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.

Krystal Urban Guadalajara

El hotel Krystal Urban Guadalajara, 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 wifi en todas sus áreas así como todos los servicios necesarios para viajes de negocios o de placer. 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 Tepetlaco 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 Macropiazza 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.

⁸ GHFSF tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

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 contará 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

construcción. El hotel cuenta con 327 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 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 estrellas cuenta con 144 habitaciones, acceso a internet wifi 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, wifi 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

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 48 habitaciones 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.

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.

Fideicomiso Playa Del Carmen F/12238

Grupo Hotelero Santa Fe (GHSF), a través de su subsidiaria MHKL (consolidada en estos estados financieros), participa en el Fideicomiso Mahekal, considerado un joint venture bajo IFRS 11. El Fideicomiso tiene como objetivo el desarrollo, construcción y comercialización de unidades residenciales en el Proyecto Mahekal, ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo. Las actividades relevantes son dirigidas por el Comité Técnico y ejecutadas por el Fiduciario conforme a las instrucciones del fideicomiso.

Como parte de la constitución del Fideicomiso Playa del Carmen F/12238, cada socio realizó una aportación inicial de \$1,000 MXN, incluyendo MHKL.

Adicionalmente, el 02, 03 y 15 de diciembre de 2025, MHKL realizó aportaciones adicionales de capital al Fideicomiso por un total de \$42,262,557 pesos mexicanos, destinadas a cubrir necesidades iniciales de fondeo del proyecto, conforme a su participación del 40% como Fideicomitente A. Estas aportaciones incrementan el valor en libros de la inversión reconocida por el método de participación y representan compromisos formales dentro del desarrollo del proyecto.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía, a través de su subsidiaria MHKL, mantiene un depósito de seriedad por USD 2,000,000 recibido del Fideicomiso Playa del Carmen F/12238, como garantía para formalizar el contrato y asegurar el

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

compromiso del fideicomitente principal. Este importe se reconoce como pasivo financiero conforme a IFRS 9, dado que existe una obligación contractual de reembolso con recursos provenientes de la comercialización de la primera fase del proyecto. El depósito no genera intereses y deberá ser reembolsado antes de que MHKL reciba distribuciones por la contraprestación de tierra. La expectativa de reembolso se encuentra sujeta al avance comercial del proyecto.

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 consecucional, 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 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.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

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:

Acciones representativas del capital social

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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, Nexus Capital, uno de los fundadores de la Compañía, a través de su fondo Nexus Capital Private Equity Fund III L.P. ("Nexus"), 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 2025, el capital social de la Emisora asciende a la cantidad de \$3,620.1 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.

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

Dividendos:

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2025, nuestra reserva legal asciende a Ps. 190.5 millones o 5.3% 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Periodo Anual Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Ingresos	3,729,229,000	3,398,994,000	3,031,817,000
Utilidad (pérdida) bruta	2,425,442,000	2,260,692,000	1,919,893,000
Utilidad (pérdida) de operación	210,152,000	529,383,000	380,248,000
Utilidad (pérdida) neta	285,986,000	(103,518,000)	592,895,000
Utilidad (pérdida) por acción básica	0.28	0.11	0.73
Adquisición de propiedades y equipo	142,167,000	260,809,000	363,371,000
Depreciación y amortización operativa	351,172,000	330,002,000	307,315,000
Total de activos	11,662,866,000	11,800,472,000	11,777,613,000
Total de pasivos de largo plazo	3,253,279,000	3,781,836,000	3,584,549,000
Rotación de cuentas por cobrar	21	27	21
Rotación de cuentas por pagar	55	63	62
Rotación de inventarios	19	20	19
Total de Capital contable	7,152,917,000	6,896,253,000	6,821,598,000
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 2025 y por los años terminados en las fechas que se indican, han sido preparados de conformidad con las NIIFs con fecha 17 de marzo 2026.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Estados Consolidados de Utilidad Integral		
	(Miles de pesos mexicanos)		
	Por los años terminados al 31 de diciembre de		
	2025	2024	2023
Ingresos de Operación:			
Habitaciones	1,634,193	1,433,492	1,455,751
Alimentos y bebidas	1,422,927	1,239,220	1,215,912
Servicios complementarios de hotelería	338,146	312,070	287,544
Otros	333,964	414,212	72,610
Total de ingresos de operación:	3,729,230	3,398,994	3,031,817
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones	457,764	395,803	388,676
Alimentos y bebidas	758,551	667,610	653,400
Otros	87,472	74,889	69,848
Total de costos departamentales y gastos:	1,303,787	1,138,302	1,111,924
Utilidad departamental	2,425,443	2,260,692	1,919,893
Gastos operativos:			
Administración	576,319	469,059	466,124
Publicidad y ventas	247,074	208,728	195,961
Mantenimiento y costos energéticos	587,775	360,554	354,891
Total de gastos operativos	1,411,168	1,038,341	1,016,976
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación	1,014,275	1,222,351	902,917
Gastos inmobiliarios y depreciación:			
Impuesto predial	26,826	25,272	18,476
Seguros	33,771	26,228	22,728
Depreciación	325,026	309,385	293,316
Amortización de otros activos	26,146	20,617	13,999
Gastos preoperativos	699	3,386	17,144
Gastos de expansión	10,268	8,299	11,897
Otros gastos	381,387	299,781	145,109
Total gastos inmobiliarios y depreciación	804,123	692,968	522,669
Utilidad de operación	210,152	529,383	380,248
Resultado de financiamiento:			
Ingresos por intereses	23,979	37,763	27,469
Gastos por intereses	(203,410)	(254,130)	(277,239)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	276,159	(416,862)	279,591
Otros costos financieros	(6,650)	(12,932)	(9,566)
Ingreso (costo) financiero, neto	90,078	(646,161)	20,255
Utilidad por venta de subsidiarias	0	0	310,331
Participación en el resultado de asociadas	4,820	4,780	5,970

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estados Consolidados de Situación Financiera			
(Miles de Pesos)			
Por los años terminados al 31 de diciembre de			
	2025	2024	2023
ACTIVOS			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	618,191	279,415	201,743
Cuentas por cobrar, neto	152,279	175,976	198,508
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12,199	13,535	28,512
Otras cuentas por cobrar	5,774	5,937	1,740
Impuestos por recuperar	471,249	521,820	458,356
Inventarios	40,013	38,588	32,697
Pagos anticipados	56,206	50,607	47,447
Costo por diferir Club Vacacional	24,794	19,159	16,758
Inventario de departamentos	113,948	30,162	713,588
Total del activo circulante	1,494,653	1,135,199	1,699,349
Activo no circulante			
Efectivo restringido	114,041	145,307	137,702
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	8,149,992	8,569,803	8,619,472
Inventario de departamentos	298,839	460,674	0
Otros activos	337,083	325,535	237,602
Inversiones en asociadas	421,498	384,069	313,689
Inversiones en fideicomiso inmobiliario	42,263		
Impuestos a la utilidad diferidos	262,687	270,286	281,980
Crédito mercantil	345,617	345,617	345,617
Costo por diferir Club Vacacional	196,192	163,982	142,202
Total del activo no circulante	10,168,212	10,665,273	10,078,264
Total activo	11,662,865	11,800,472	11,777,613
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante			
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	281,011	338,730	356,188
Proveedores	317,730	223,124	234,175
Pasivos acumulados	43,321	44,084	39,183
Impuestos por pagar	277,325	233,864	281,149
Provisiones	98,877	78,288	56,372
Cuentas por pagar a partes relacionadas	277	1,597	557
Depósitos en garantía a corto plazo	51,772	44,073	212,449
Anticipos de clientes	145,501	123,257	143,983
Ingresos diferidos Club Vacacional	40,856	35,366	47,410
Pasivos mantenidos para la venta	0	0	0
Total pasivo circulante	1,256,670	1,122,383	1,371,466
Pasivo no circulante			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,116,951	2,635,968	2,473,829
Beneficios a los empleados	22,513	17,711	22,726
Impuestos a la utilidad diferidos	696,282	785,712	850,370
Depositos en garantía	37,076		
Ingresos diferidos Club Vacacional	293,416	250,204	196,311
Otros pasivos	87,041	92,241	41,313
Total del pasivo no circulante	3,253,279	3,781,836	3,584,549
Total del pasivo	4,509,949	4,904,219	4,956,015
Capital contable			

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estados Consolidados de Flujo de efectivo			
	Por los años terminados el 31 de diciembre		
	2025	2024	2023
Actividades de operación			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad y operación	\$305,050	(111,998)	716,804
Partidas en resultados que no requirieron el uso de efectivo:			
Depreciación	325,026	309,385	293,316
Amortización de otros activos	26,146	20,617	13,999
Baja de activos fijos por siniestros		1,093	51,550
Costo en venta de activos fijos	236,952	0	0
Ingreso en venta de activos fijos	(186,762)	0	0
Intereses a favor	(23,979)	(37,763)	(27,469)
Inversión en asociada	(4,820)	(4,870)	(5,970)
Inversión en asociada no controladora	(85,525)	0	0
Utilidad en venta de acciones	0	0	(310,331)
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(363,773)	460,012	(363,473)
Intereses a cargo	203,410	254,130	277,239
Costo neto del periodo	5,679	(5,023)	6,079
Otros costos financieros	6,650	12,932	9,567
Flujo antes de ajustes al capital de trabajo	444,055	898,605	661,311
Ajustes al capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar	23,696	22,532	(9,762)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,336	16,017	(13,023)
Otras cuentas por cobrar e impuestos por recuperar	24,097	46,541	65,437
Inventarios	(1,424)	(5,891)	(872)
Pagos anticipados	(5,600)	(3,160)	(15,597)
Proveedores	\$94,606	(11,051)	33,371
Pasivos acumulados e impuestos por pagar	(11,812)	8,552	56,610
Activos mantenidos para la venta	-	-	(24,324)
Provisiones	20,589	21,916	(49,482)
Anticipos de clientes y depósitos en garantía	29,942	(171,434)	81,558
Impuestos a la utilidad pagados	24,397	(44,484)	(167,677)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	643,882	778,143	617,550
Actividades de inversión			
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(142,167)	(260,809)	(363,371)
Inversión en fideicomiso	(42,263)	0	0
Ingreso por venta de activo fijo	186,762	0	0
Dividendos recibidos	4,140	0	0
Cobro por venta de acciones de subsidiaria	0	0	1,051,684
Inversiones en asociadas	0	(65,600)	(103,245)
Intereses cobrados	23,979	37,763	27,469
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	\$30,451	(288,646)	612,537
Actividades de financiamiento			
Disminución neta de capital	0	0	(713,008)
Aportaciones a la participación no controladora	55,874	248,906	72,834
Dividendos pagados a la participación no controladora	0	(81,131)	(500)
Recompra de acciones	327	10,398	11,969
Préstamos obtenidos	406,820	609,226	-
Pago del principal del préstamo bancario	(621,109)	(916,748)	(561,752)
Intereses pagados	(208,734)	(274,871)	(300,169)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	(366,823)	404,220	(1,490,626)
Incremento (disminución) neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	307,510	85,277	(260,539)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	424,722	339,445	599,984
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	732,232	424,722	339,445

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 2025, 2024 y 2023. 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		
	2025	2024	2023
Utilidad (pérdida) de operación	210,152	529,383	380,248
Depreciaciones y amortizaciones	351,172	330,002	307,314
UAFIDA	561,324	859,385	687,562
Otros gastos no recurrentes	279,841	41,433	71,553
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	10,966	11,685	29,042
Efecto neto de baja de activos por venta	50,190		
Efecto neto de baja de activos por siniestro		(102,803)	51,550
UAFIDA Ajustada	902,322	809,700	839,707

* 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:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información financiera por línea de negocio

	2025			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	869,406	2,403,030	122,830	3,395,266
Depreciación y amortizaciones	128,500	190,529	32,143	351,172
Utilidad (pérdida) de operación	104,659	382,288	(276,794)	210,152
Utilidad (pérdida) neta consolidada	117,662	141,767	26,588	285,986

	2024			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	783,957	2,125,740	75,085	2,984,782
Depreciación y amortizaciones	127,258	176,212	26,532	330,002
Utilidad (pérdida) de operación	110,434	505,976	-87,027	529,383
Utilidad (pérdida) neta consolidada	(175,842)	110,731	(38,406)	(103,517)

	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

Informe de créditos relevantes:

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:

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

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 48% de los ingresos totales de nuestro portafolio para el año terminado al 31 de diciembre de 2025, mientras que los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 42%, y los otros ingresos representaron el 10%.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2025 y 2024, para hoteles propios tanto urbanos como de playa.

Cifras en Pesos	Cuarto Trimestre				Acumulado enero a diciembre			
	2025	2024	Var.	% Var.	2025	2024	Var.	% Var.
Clasificación de Hoteles								
Total Hoteles en Operación	24	25	(1)	(4.0)	25	25	-	-
Número de Habitaciones	5,701	5,895	(194)	(3.3)	5,871	5,712	159	2.8
Ocupación	69.9%	67.8%	2.1 pt	2.1 pt	67.2%	66.9%	0.3 pt	0.3 pt
ADR	1,973	1,992	(19)	(0.9)	1,982	1,894	88	4.6
RevPAR	1,379	1,350	29	2.1	1,331	1,267	64	5.1
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)⁽¹⁾	15	15	-	-	15	15	-	-
Número de Habitaciones	3,586	3,657	(71)	(1.9)	3,678	3,482	196	5.6
Ocupación	69.6%	66.6%	3.0 pt	3.0 pt	66.4%	65.2%	1.2 pt	1.2 pt
ADR	1,850	1,850	-	-	1,830	1,726	104	6.0
RevPAR	1,287	1,232	55	4.5	1,216	1,125	91	8.1
2 Hoteles en Administración⁽²⁾	9	10	(1)	(10)	10	10	-	-
Número de Habitaciones	2,115	2,238	(123)	(5.5)	2,193	2,230	(37)	(1.7)
Ocupación	70.4%	69.7%	0.7 pt	0.7 pt	68.5%	69.6%	(1.1 pt)	(1.1 pt)
ADR	2,181	2,214	(33)	(1.5)	2,228	2,141	87	4.1
RevPAR	1,536	1,543	(7)	(0.5)	1,525	1,490	35	2.4

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 habitaciones es debido a la salida de ciertas habitaciones del Krystal Grand Los Cabos y entrada de ciertas habitaciones del Krystal Grand San Miguel de Allende.

(2) El cambio en número de hoteles y habitaciones es debido a la salida del Hampton Inn Paraíso Tabasco

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 2025, 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 2025 los ingresos por habitaciones representaron el 48% 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 2025 los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 42% 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. Por último, los ingresos generados por la venta de club vacacional también están incluidos en esta categoría. En 2025 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:

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 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”

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:

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

Los resultados financieros de los hoteles en operación no consolidan en el estado financiero.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2025 comparado con el período anual concluido el 31 de diciembre de 2024

Ingresos Totales

Los Ingresos Totales de la Compañía aumentaron 13.8%, de Ps. 2,984.8 millones en 2024 a Ps. 3,395.3 millones en 2025 debido principalmente a mayor ocupación y un aumento en tarifas.

Costos y Gastos Totales

Los Costos y Gastos Totales de la Compañía aumentaron en 13.5% de Ps. 2,505.1 millones en 2024, a Ps. 2,715.0 millones en 2025. 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 83.8% en 2025, en comparación con 83.9% en 2024.

Utilidad de Operación

La utilidad de operación disminuyó 60.3% de Ps 529.4 millones en 2024 a Ps. 210.2 millones en 2025 debido a mayores gastos extraordinarios a final del año. El margen de Utilidad de operación disminuyó de 17.7% en 2024 a 6.2% en 2025.

Ingreso y costo financiero

El Costo Financiero Neto en el 2025 presentó una ganancia de Ps. 90.1 millones comparado con una pérdida de Ps. 646.2 millones en el 2024, lo que representa Ps. 556.1 millones de diferencial. Dicha diferencia se deriva principalmente en una ganancia cambiaria derivada de la apreciación del peso comparado con el dólar.

Utilidad Antes de Impuestos

La Utilidad Antes de Impuestos presentó una ganancia de Ps. 305.1 millones en el 2025 comparado con una pérdida de Ps. 112.0 millones en el 2024, lo que representa Ps. 417 millones de diferencia derivado principalmente de la ganancia cambiaria.

Impuestos a la Utilidad

Los Impuestos a la Utilidad aumentaron de una ganancia de Ps. 8.5 millones en el 2024 a una pérdida de Ps. 19.1 millones en el 2025, lo que representa Ps. 27.5 millones de mayor impuesto a la utilidad.

Utilidad Neta

En 2025 tuvimos una Ganancia de Ps. 286 millones comparado con una Pérdida Neta de Ps. 103.5 millones en el 2024, lo que representa Ps. 389.5 millones de mayor Utilidad Neta derivado de la ganancia cambiaria.

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. 902.3 millones para el 2025 en comparación con Ps. 809.7 millones en el 2024, lo que representa un aumento de 11%. El Margen UAFIDA disminuyó de 27.1% en 2024 a 26.6% en el 2025.

Período anual concluido el 31 de diciembre de 2024 comparado con el período anual concluido el 31 de diciembre de 2023

Ingresos Totales

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los Ingresos Totales de la Compañía aumentaron 12.1%, de Ps. 3,031.8 millones en 2023 a Ps. 3,398.9 millones en 2024 debido principalmente a mayores ingresos por venta de departamentos del Desarrollo de Insurgentes 724 y recuperación del seguro por las afectaciones del huracán Otis en el hotel Krystal Beach Acapulco.

Costos y Gastos Totales

Los Costos y Gastos Totales de la Compañía aumentaron en 8.2% de Ps. 2,651.5 millones en 2023, a Ps. 2,869.6 millones en 2024. Este incremento fue impulsado por el crecimiento de los costos de ventas de departamentos en el Desarrollo de Insurgentes 724. Como porcentaje de los ingresos totales, los Costos y Gastos Totales representaron 84.4% en 2024, en comparación con 87.5% en 2023.

Utilidad de Operación

La utilidad de operación se incrementó 39.2% de Ps. 380.2 millones en 2023 a Ps. 529.4 millones en 2024. El margen de Utilidad de operación aumentó de 12.8% en 2023 a 17.7% en 2024.

Ingreso y costo financiero

El Costo Financiero Neto en el 2024 presentó una pérdida de Ps. 646.2 millones comparado con una ganancia de Ps. 20.3 millones en el 2023, lo que representa Ps. 666.4 millones de diferencial. Dicha diferencia se deriva principalmente de la pérdida cambiaria.

Utilidad Antes de Impuestos

La Pérdida Antes de Impuestos fue de Ps. 112.0 millones en el 2024 comparado con una Utilidad Antes de Impuestos de Ps. 716.8 millones en el 2023, lo que representa Ps. 828.8 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

Los Impuestos a la Utilidad fueron de Ps. (8.4) millones en el 2024 comparado con Ps. 123.9 millones en el 2023.

Utilidad Neta

En 2024 tuvimos una Pérdida Neta de Ps. 103.5 millones comparado con una Utilidad Neta de Ps. 592.9 millones en el 2023, lo que representa Ps. 696.4 millones de menor Utilidad Neta derivado de la venta de subsidiarias en 2023 aunado a la pérdida cambiaria del 2024.

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. 809.7 millones para el 2024 en comparación con Ps. 839.7 millones en el 2023, lo que representa una disminución de 3.6%. El Margen UAFIDA disminuyó de 28.4% en 2023 a 27.1% en el 2024.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

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 2025, 2024 y 2023:

Inversión en millones de pesos	2025	2024	2023
Mantenimiento mayor	109	70	69
Remodelación y nuevos centros de consumo	34	190	16

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 Satellite 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En cuanto al mantenimiento mayor en 2024, corresponde principalmente a los hoteles Krystal Urban Monterrey, Krystal Urban Juarez, Krystal Grand Cancún, Krystal Urban Cancún, Krystal Grand Puerto Vallarta, Krystal Satellite 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 2024, se debe principalmente al hotel Krystal Beach Acapulco, Krystal Grand Vallarta y Hyatt Insurgentes 724.

En cuanto al mantenimiento mayor en 2025, corresponde principalmente a los hoteles Mahekal, Krystal Urban Monterrey, Krystal Urban Juarez, Krystal Grand Cancún, Krystal Urban Cancún, Krystal Grand Puerto Vallarta, Krystal Satellite 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 2025, se debe principalmente al hotel Krystal Beach Acapulco, Krystal Grand Cancun y Hyatt Insurgentes 724.

Deuda Actual

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 teníamos una deuda por Ps. 2,397.9 Ps. 2,974.7 y Ps. 2,830.2, 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 2025 y 2024:

i) Deuda al 31 de diciembre de 2025

Tipo de Crédito	BBVA Simple	BBVA Simple	BBVA Simple	BBVA Simple	BBVA Simple	BBVA Simple	BBVA Simple	BBVA Simple
Fecha de contrato	29-abr-13	10-abr-18	20-feb-24	26-mar-14	09-mar-18	20-jun-19	14-dic-22	25-sep-24
Fecha de vencimiento	31-oct-28	31-oct-28	20-feb-31	02-may-28	06-jul-28	31-may-29	30-nov-29	31-oct-31
Monto aprobado del crédito	\$22,000,000	\$14,000,000	\$ 3,146,670.00	\$18,300,000	\$8,000,000	6,512,649.31	\$ 33,000,000.00	\$6,500,000
Plazo	15 años	10 años	7 años	14 años	10 años	10 años	7 años	7 años
Fecha límite de disposición	1 año	1 año	180 días naturales	1 mes	6 mes	N/A	N/A	180 días naturales
Tasa de Interés	SOFR (90días) más 3.10%	SOFR (90días) más 3.10%	SOFR (90días) más 3.10%	SOFR (90 días) más 3.1%	SOFR (90 días) más 3.1%	SOFR (90 días) más 3.1%	SOFR (90días) más 3.00%	SOFR (90 días) más 2.25%
Pago final	1.7%	36.7%	47.7%	2.1%	38.8%	36.5%	47.4%	4.8%
Perfil de amortizaciones	sesenta y un amortizaciones trimestrales	Treinta y seis amortizaciones trimestrales	Veinte y ocho amortizaciones trimestrales	cinquenta y siete amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Veinte y ocho amortizaciones mensuales	Veinte y ocho 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	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado
Garantía	Hipoteca de Hilton Puerto Vallarta y un inmueble ubicado en Fraccionamiento Playas de Vallarta	Hipoteca de Hilton Puerto Vallarta	Hipoteca condominio Krystal 1	Hipoteca de Reflect Krystal Grand Cancún	Hipoteca de Reflect Krystal Grand Cancún	Grantia Hipotecaria sobre el inmueble del hotel Clevia Leon	Grantia Hipotecaria sobre el inmueble del hotel Mahekal	Garantia Hipoteca de Krystal Beach Acapulco
Saldo al 31 de diciembre de 2025 USD y M.N.	EUA\$ 4,575,643	EUA\$ 8,929,480	EUA\$ 2,973,603	EUA\$ 3,918,724	EUA\$ 4,500,000	EUA\$ 4,196,100	EUA\$ 27,166,071	EUA\$ 6,175,000
Saldo al 31 de diciembre de 2025 en M.N.	MXNS 82,145,609	MXNS 160,309,169	MXNS 53,384,500	MXNS 70,352,074	MXNS 80,787,600	MXNS 75,331,749	MXNS 487,707,039	MXNS 110,858,542

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	BBVA	BBVA	Ve por Más	Ve por Más	Ve por Más	Sabadell	Sabadell	Sabadell
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple
Fecha de contrato	25-sep-24	25-sep-24	08-jul-24	19-may-16	16-jun-25	15-nov-17	18-dic-17	30-nov-18
Fecha de vencimiento	31-oct-31	31-oct-31	16-jul-31	31-may-26	16-jun-32	05-dic-29	14-nov-29	30-nov-28
Monto aprobado del crédito	\$1,100,000	\$400,000	\$4,400,000	\$3,090,386	\$20,000,000	\$28,800,000	\$31,500,000	\$13,000,000
Plazo	7 años	7 años	7 años	4 años	7 años	12 años	12 años	12 años
Fecha límite de disposición	180 días naturales	180 días naturales	9 meses	9 meses	180 días naturales	2 meses	2 meses	3 meses
Tasa de Interés	SOFR (90 días) más 2.25%	SOFR (90 días) más 2.25%	SOFR (1 mes) más 2.986%	SOFR (a 1 mes) más 3.10%	SOFR (a 1 mes) más 3.00%	SOFR (a 1 día) más 3.13%	SOFR (a 1 día) más 3.5%	SOFR (a 1 día) más 3.13%
Pago final	9.5%	4.5%	30.0%	6.0%	42.0%	33.4%	31.7%	25.6%
Perfil de amortizaciones	Veintisiete amortizaciones trimestrales	Veintisiete amortizaciones trimestrales	Veinte y ocho amortizaciones trimestrales	cinco amortizaciones trimestrales	veintinueve amortizaciones trimestrales	Cuarenta y seis amortizaciones trimestrales	Cuarenta y cinco amortizaciones trimestrales	Cuarenta y un 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	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 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
Garantía	Garantía Hipoteca de Krystal Beach Acapulco	Garantía Hipoteca de Krystal Beach Acapulco	Garantía Hipotecaria sobre Krystal Satellite Maria Barbara	Hipoteca de Krystal Urban Cancun	Hotel Hyatt Regency Ciudad de México ubicado en Av. Insurgentes Sur 724 Col. Del Valle, CDMX.	Garantía hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posesion sobre cuentas bancarias	Garantía hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posesion sobre cuentas bancarias	Garantía hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posesion sobre cuentas bancarias
Saldo al 31 de diciembre de 2025 USD y M.N.	EUAS 1,058,750	EUAS 370,000	EUAS 4,007,478	EUAS 370,846	EUAS 19,880,000	EUAS 18,117,683	EUAS 19,583,899	EUAS 8,464,631
Saldo al 31 de diciembre de 2025 en M.N.	MXNS 19,007,527	MXNS 6,642,536	MXNS 71,945,451	MXNS 6,657,724	MXNS 356,901,664	MXNS 325,263,139	MXNS 351,585,822	MXNS 151,963,827

ii) Deuda al 31 de diciembre de 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	BBVA	BBVA	BBVA	BBVA	Ve por Más	Sabadell	Sabadell	Sabadell
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple
Fecha de contrato	29 de abril de 2013	26 de marzo de 2014	10 de abril de 2018	9 de marzo de 2018	19 de mayo de 2016	15 de Noviembre 2017	18 de diciembre de 2017	30 de Noviembre de 2018
Fecha de vencimiento	31-oct-28	02-may-28	31-oct-28	06-jul-28	30-abr-25	05-dic-29	14-nov-29	30-nov-28
Monto aprobado del crédito	\$22,000,000	\$18,300,000	\$14,000,000	\$8,000,000	\$3,852,101	\$28,800,000	\$31,500,000	\$13,000,000
Plazo	15 años	14 años	10 años	10 años	9 años	12	12	12
Fecha límite de disposición	1 año	1 mes	1 año	6 mes	9 meses	2 meses	2 meses	3 meses
Tasa de Interés	SOFR (90días) más 3.10%	SOFR (90días) más 3.10%	SOFR (90días) más 3.10%	SOFR (90días) más 3.10%	SOFR (a 1 mes) más 3.10%	SOFR (1día) más 3.13%	SOFR (1día) más 3.5%	SOFR (1día) más 3.13%
Pago final	1.7%	2.1%	36.7%	38.8%	24.1%	31.3%	31.7%	30.0%
Perfil de amortizaciones	sesenta y un amortizaciones trimestrales	cinuenta y siete amortizaciones trimestrales	Treinta y seis amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Dieciseis amortizaciones trimestrales	Cuarenta y seis amortizaciones trimestrales	Cuarenta y cinco amortizaciones trimestrales	Cuarenta y un 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	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 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
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 Urban Cancun	Garantía hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posecion sobre cuentas bancarias	Garantía hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posecion sobre cuentas bancarias	Garantía hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posecion sobre cuentas bancarias
Saldo al 31 de Diciembre de 2024 USD	EUA\$ 6,100,857	EUA\$ 5,486,213	EUA\$ 10,168,200	EUA\$ 5,060,000	EUA\$ 1,107,389	EUA\$ 20,165,683	EUA\$ 21,874,807	EUA\$ 9,623,518
Saldo al 31 de Diciembre de 2024 M.N.	MXN\$125,130,407	MXN\$ 112,523,873	MXN\$ 208,552,832	MXN\$ 103,782,118	MXN\$ 22,712,871	MXN\$ 413,604,208	MXN\$ 448,658,862	MXN\$ 197,381,246

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	BBVA	BBVA	BBVA	BBVA	Ve por Más	BBVA	Banorte / SABADELL
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Cuenta corriente	Simple
Fecha de contrato	20 de junio del 2019	14 de diciembre de 2022	20 de febrero 2024	25 de septiembre de 2024	08 de julio de 2024	24 de enero de 2024	18 de diciembre de 2024
Fecha de vencimiento	31-may-29	30-nov-29	20-feb-31	31-oct-31	16-jul-31	25-ene-27	07-may-28
Monto aprobado del crédito	\$6,512,649	\$33,000,000	\$3,146,670	\$6,500,000	\$4,400,000	\$10,000,000	\$16,897,781
Plazo	10 años	7 años	7 años	7 años	7 años	6 meses	4 años
Fecha límite de disposición	N/A	N/A	180 días naturales	180 días naturales	9 meses	36 meses	18-dic-24
Tasa de Interés	SOFR (90 días) más 3.10%	SOFR (90días) más 3.00%	SOFR (90días) más 3.10%	SOFR (90 días) más 2.25%	SOFR (1 mes) más 3.0%	SOFR (1 mes) más 2.50%	SOFR (1 mes)+3.50%
Pago final	36.5%	47.4%	47.7%	4.8%	30.0%	5.0%	76.7%
Perfil de amortizaciones	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Veinte y ocho amortizaciones mensuales	Veinte y ocho amortizaciones trimestrales	Veinte y ocho amortizaciones trimestrales	Veinte y ocho amortizaciones trimestrales	Seis pagos interes, 1 pago a capital.	catorce pagos 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, después del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto después del segundo año y antes del tercer año .5% después del tercer año no habra comision
Garantía	Grantia Hipotecaria sobre el inmueble del hotel Clevia Leon	Grantia Hipotecaria sobre el inmueble del hotel Mahekal	Hipoteca condominio Krystal 1	Garantia Hipoteca de Krystal Beach Acapulco	Garantia Hipotecaria sobre Krystal Sate lite Maria Barbara	Garantia Hipotecaria sobre IHCSF (Krystal Grand Punta Cancún)	Garantia hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posesion sobre cuentas bancarias
Saldo al 31 de Diciembre de 2024 USD	EUA\$ 4,717,112	EUA\$ 29,758,929	EUA\$ 3,123,070	EUA\$ 6,500,000	EUA\$ 4,323,676	EUA\$ 500,000	EUA\$ 16,897,781
Saldo al 31 de Diciembre de 2024 M.N.	MXN\$ 96,749,379	MXN\$ 610,364,553	MXN\$ 64,055,102	MXN\$ 133,316,950	MXN\$ 88,679,898	MXN\$ 10,255,150	MXN\$ 346,578,549

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:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- . 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 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 2025, 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 2025. En consecuencia, el préstamo no fue pagadero a la vista al 31 de diciembre de 2025.

En la nota 21 de nuestros Estados Financieros 2024 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 2025, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA, Ve por Mas y Sabadell, los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2025 eran de EUA \$63.8 millones, EUA \$24.2 millones y EUA \$46.1 millones respectivamente como se definen cronológicamente en la tabla descrita en la sección “Deuda Actual”.

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA Bancomer, Ve por Mas, Sabadell, y sindicado Sabadell - Banorte, los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2024 eran de EUA \$71.4 millones, EUA \$5.4 millones, EUA \$51.7 millones, EUA \$16.9 millones como se definen cronológicamente en la tabla descrita en la sección “Deuda Actual”.

Niveles de Apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2025 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 1.8 veces

Al 31 de diciembre de 2024 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 3.1 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.

El valor razonable total al 31 de diciembre de 2025 de dichos instrumentos financieros derivados fue de aproximadamente Ps 1,026 mil una cifra menor al 0.01% de nuestros activos, menor al 0.02% de nuestros pasivos, menor al 0.01% de nuestro capital social y menor al 0.03% de nuestras ventas anuales.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA Bancomer, Ve por Mas, Sabadell, y sindicado Sabadell - Banorte Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2024 eran de EUA \$71.4 millones, EUA \$5.4 millones, EUA \$51.7 millones, EUA \$16.9 millones como se definen cronológicamente en la tabla descrita en la sección "Deuda Actual".

El valor razonable total al 31 de diciembre de 2024 de dichos instrumentos financieros derivados fue de aproximadamente Ps 319 mil una cifra menor al 0.0027% de nuestros activos, menor al 0.007% de nuestros pasivos, menor al 0.005% de nuestro capital total y menor al 0.009% 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 d) de los Estados Financieros Consolidados 2025.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, nuestra posición en instrumentos financieros derivados era la siguiente:

i) Posición en instrumentos financieros 2025

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
				2025	2024	2025	2024		
14-07-23	Opción de tasa (CAP)	cobertura	982	USD SOFR 3M	USD SOFR 3M	0.00	-1.79	Ninguno	31-07-26
15-02-24	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1660	USD SOFR 3M	USD SOFR 3M	0.00	-36.36	Ninguno	31-08-26
15-02-24	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1660	USD SOFR 3M	USD SOFR 3M	0.00	12.75	Ninguno	31-08-26
25-03-24	Opción de tasa (CAP)	cobertura	170	USD SOFR 3M	USD SOFR 3M	-0.26	-126.22	Ninguno	30-04-27
25-03-24	Opción de tasa (CAP)	cobertura	280	USD SOFR 3M	USD SOFR 3M	385.22	465.32	Ninguno	30-04-27
11-10-24	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1145	USD SOFR 3M	USD SOFR 3M	-22.24	-993.14	Ninguno	29-10-27
11-10-24	Opción de tasa (CAP)	cobertura	950	USD SOFR 3M	USD SOFR 3M	663.48	951.02	Ninguno	29-10-27
14-12-22	Opción de tasa (CAP)	cobertura	630	N/A	USD SOFR 3M	0.00	47.22	Ninguno	01-12-25
21-06-21	Opción de tasa (CAP)	cobertura	2295	N/A	TIIE 28 D	0.00	0.00	Ninguno	16-12-24
Total						1,026.19	318.80		

ii) Posición en instrumentos financieros 2024

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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
				2024	2023	2024	2023		
14-07-23	Opción de tasa (CAP)	cobertura	982	USD SOFR 3M	USD SOFR 3M	-1.79	845.76	Ninguno	31-07-26
15-02-24	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1660	USD SOFR 3M	N/A	-36.36	0.00	Ninguno	31-08-26
15-02-24	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1660	USD SOFR 3M	N/A	12.75	0.00	Ninguno	31-08-26
25-03-24	Opción de tasa (CAP)	cobertura	170	USD SOFR 3M	N/A	-126.22	0.00	Ninguno	30-04-27
25-03-24	Opción de tasa (CAP)	cobertura	280	USD SOFR 3M	N/A	465.32	0.00	Ninguno	30-04-27
11-10-24	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1145	USD SOFR 3M	N/A	-993.14	0.00	Ninguno	29-10-27
11-10-24	Opción de tasa (CAP)	cobertura	950	USD SOFR 3M	N/A	951.02	0.00	Ninguno	29-10-27
14-12-22	Opción de tasa (CAP)	cobertura	630	USD SOFR 3M	N/A	47.22	0.00	Ninguno	01-12-25
21-06-21	Opción de tasa (CAP)	cobertura	2295	TIIE 28 D	TIIE 28 D	0.00	1099.71	Ninguno	16-12-24
Total						318.80	1,945.47		

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 2025, 2024 y 2023, teníamos Ps. 732 millones, Ps. 425 millones y Ps. 339 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 GHSF; 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 2025 tuvo un resultado positivo de Ps 643.9 la diferencia positiva comparada con el flujo neto de efectivo antes de variaciones en el capital de trabajo fue de Ps 444.0 millones que representa un 45.0 % 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 provisiones; así como al decremento de anticipos de clientes y depósitos en garantía e impuestos a la utilidad.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El flujo neto de efectivo derivado de actividades operativas para el período que terminó el 31 de diciembre de 2024 tuvo un resultado positivo de Ps 778.1 la diferencia positiva comparada con el flujo neto de efectivo antes de variaciones en el capital de trabajo fue de Ps 898.6 millones que representa un 13.4 % 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 provisiones; así como al decremento de anticipos de clientes y depósitos en garantía e impuestos a la utilidad.

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 2025 tuvo un resultado positivo Ps. 30.4 debido principalmente a la venta de inmuebles, mobiliario y equipo del Krystal Grand Los Cabos y a los intereses cobrados.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de inversión para el año terminado el 31 de diciembre de 2024 tuvo un resultado negativo Ps. (288.6) debido principalmente a la adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo del Krystal Beach Acapulco y a la inversión en asociadas.

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 2025 tuvo un resultado negativo Ps. (366.8) millones debido principalmente al decremento en el pago de préstamos bancarios e interés y al incremento en préstamos obtenidos.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de financiamiento para el año terminado el 31 de diciembre de 2024 tuvo un resultado Ps. 404.2 millones debido principalmente al decremento en el pago de préstamos bancarios e interés y al incremento en préstamos 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 períodos 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 esto, 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		
	2025	2024	2023
ACTIVOS			
Total del activo circulante	1,494,654	1,135,199	1,699,349
Total del activo no circulante	10,168,212	10,665,272	10,078,264
Total activo	11,662,866	11,800,472	11,777,613
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Total del pasivo circulante	1,256,670	1,122,383	1,371,466
Total del pasivo no circulante	3,253,279	3,781,835	3,584,549
Total del pasivo	4,509,949	4,904,219	4,956,015
Total del capital contable	7,152,917	6,896,253	6,821,598
Total del pasivo y capital contable	11,662,866	11,800,472	11,777,613
Capital de Trabajo (activo circulante - Pasivo circulante)	237,984	12,816	327,883
Solvencia (Activo circulante / pasivo circulante)	1.19	1.01	1.24
Endeudamiento (Pasivo Total / activo total)	39%	42%	42%
Pasivo - capital (Pasivo a largo plazo / capital)	45%	55%	53%
Rotación CXC en días	21	27	27
Rotación CXP en días	55	63	60

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 2025 y 2024 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:

	2025	2024	2023
Cuentas por cobrar	152,279	175,976	198,508

Las cuentas por cobrar disminuyeron 23,696 de 2024 a 2025 principalmente por la recuperación que están teniendo los hoteles en su actividad económica y aumentar los niveles de ocupación.

Las cuentas por cobrar disminuyeron 22,532 de 2023 a 2024 principalmente por la recuperación que están teniendo los hoteles en su actividad económica y aumentar los niveles de ocupación.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,149,992	8,569,803	8,619,472

Los inmuebles maquinaria y equipo disminuyeron 419,811 de 2024 a 2025 principalmente por el efecto neto entre adiciones del año y la depreciación cargada a resultados, así como por la venta de departamentos en el Hotel Hyatt Insurgentes 724

Los inmuebles maquinaria y equipo disminuyeron 49,669 de 2023 a 2024 principalmente por el efecto neto entre adiciones del año y la depreciación cargada a resultados.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	281,011	338,730	356,188
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,116,951	2,635,968	2,473,829
Total Deuda	2,397,962	2,974,698	2,830,017

El monto de la deuda bancaria ha bajado de 2024 a 2025 en 576,736 debido al efecto de revaluación de tipo de cambio que al cierre de 2025 fue 17.28 vs 20.51 de 2024 y la liquidación de pagos del resto de las empresas de acuerdo con tablas de amortización.

El monto de la deuda bancaria ha subido de 2023 a 2024 en 144,681 debido al efecto de revaluación de tipo de cambio que al cierre de 2024 fue 20.51 vs 16.89 de 2023 y la liquidación de pagos del resto de las empresas de acuerdo con tablas de amortización.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Proveedores	317,730	223,124	234,175
Pasivos acumulados	43,321	44,084	39,183
Impuestos por pagar	277,325	233,864	281,149
Provisiones	98,877	78,288	56,372
Total Cuentas por pagar	737,253	579,360	610,879

El monto de cuentas por pagar subió de 2024 a 2025 en 157,893 debido a mayores días de crédito obtenido de los proveedores

El monto de cuentas por pagar bajo de 2023 a 2024 en 31,519 debido al pago oportuno de pasivos y disminución por pago de impuestos anuales del 2023 pagados en 2024.

Transacciones relevantes no registradas:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:

Control Interno

Contamos con una Dirección de control interno 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 válida 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:

Estimaciones, provisiones o reservas 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

- **Pérdida Crediticia Esperada.**

- 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; 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.
 - 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 por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 a la Compañía 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.

- **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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Beneficios por terminación

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 2 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

- **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 ya que son de bajo valor y son 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.

- **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".

[427000-N] Administración

Audidores externos de la administración:

Audidores Externos

Por los ejercicios 2025 y 2024, 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 2025, 2024 y 2023 están incluidos en el presente Reporte Anual.

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, 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 2025 nos ha prestado, en adición a los servicios de auditoría externa, los servicios de Revisión de Precios de Transferencia, y revisión del Dictamen Fiscal. Durante 2025 y 2024, el costo de estos servicios adicionales ascendió aproximadamente a Ps 1.9 millones y Ps. 1.7 millones, respectivamente.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos 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 2025, 2024, 2023:

- 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 Sr. Carlos Gerardo Ancira Elizondo, quien es Accionista y Presidente del Consejo de Administración de GHSF). Estos contratos se renovaron en febrero 2020 y tienen una duración de 10 años hasta febrero del 2030.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Contrato de Arrendamiento respecto del inmueble ubicado en Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Alcaldía de Cuajimalpa de Morelos, 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 Sr. Carlos Gerardo Ancira Elizondo, quien es Accionista y Presidente del Consejo de Administración de GHSF) como arrendador y Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. como arrendatario. En 2025 la renta mensual fue de US\$ 35.30 por m² más IVA, y se actualiza anualmente con inflación de Estados Unidos (CPI-W). El pago por mantenimiento fue de Ps. 101.79 por m², y se actualiza anualmente con inflación de México.
- Contrato de Prestación de Servicios celebrado por Inmobiliaria en Hotelería 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 Sr. Carlos Gerardo Ancira Elizondo, quien es Accionista y Presidente del Consejo de Administración de GHSF), por medio del cual, Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. presta a IHVSF ciertos servicios turístico-hoteleros, en el área y 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 Hotelería 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. 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.
- La adquisición por compraventa, de 22 unidades pertenecientes al desarrollo inmobiliario denominado “La Serena Residencial”, ubicado en la Ciudad de San Miguel de Allende, Guanajuato, para efectos del desarrollo del proyecto denominado “Krystal Grand Residences & Villas San Miguel de Allende”. En virtud de que el Sr. Carlos Gerardo Ancira Elizondo, quien es accionista y Presidente del Consejo de Administración de GHSF, mantiene una participación indirecta en la empresa vendedora de dichos inmuebles; y
- El arrendamiento de 26 unidades pertenecientes al desarrollo inmobiliario denominado “La Serena Residencial”, ubicado en la Ciudad de San Miguel de Allende, Guanajuato, para efectos del desarrollo del proyecto denominado “Krystal Grand Residences & Villas San Miguel de Allende”. En virtud de que el Sr. Carlos Gerardo Ancira Elizondo, quien es accionista y Presidente del Consejo de Administración de GHSF, mantiene una participación indirecta en la empresa arrendadora de dichos inmuebles.

Administradores y accionistas:

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En GHSF tenemos el compromiso de fortalecer procesos que contribuyan con la equidad y la inclusión, asuntos que se encuentran claramente establecidos en nuestra política para la no discriminación, igualdad de oportunidades y equidad de género. Esta política fue aprobada por el director general y recursos humanos es el responsable de su cumplimiento. El 91% de nuestros consejeros son hombres (10 consejeros) y el 9% son mujeres (1 consejera).

Todos nuestros consejeros (propietarios y suplentes) fueron nombrados en la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril de 2025. 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:

Consejeros Propietarios	Edad
Carlos Gerardo Ancira Elizondo	56
Maria del Rocío Alarcón Brockmann ⁽¹⁾	55
Luis Alberto Harvey MacKissack ⁽¹⁾	61
Arturo José Saval Pérez ⁽¹⁾	64
Pablo Villanueva Martínez ⁽¹⁾	43
Jorge Manuel Pérez ⁽¹⁾	73
Francisco Javier Moguel Gloria ⁽¹⁾	56
Eduardo Chaillo Ortiz ⁽¹⁾	55
Jerónimo Marcos Gerard Rivero ⁽¹⁾	52
Hugo Sousa de Pinto ⁽¹⁾	48
Eduardo Díaz Balogh ⁽¹⁾	54
Consejeros Suplentes	Edad
Enrique Gerardo Martínez Guerrero ⁽²⁾	56
Santiago Villalobos Steta ⁽³⁾	40
Eduardo Barajas Ramírez ⁽⁴⁾	44
Jon Paul Pérez ⁽⁵⁾	40
Maria Patricia Alarcón Brockmann ⁽⁶⁾	50

(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 Pérez

(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 Rocío 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 (sociedad relacionada con la Emisora), administradora de Fondos de Capital y Deuda Privados, de las mayores y antiguas de México, así como Presidente del Consejo de Nexxus Iberia, que administra fondos de capital privado en Madrid, España. Cuenta con más de 40 años de experiencia en capital privado, banca de inversión y banca múltiple, habiendo participado en un gran número de fusiones y adquisiciones, colocaciones privadas y públicas de deuda y capital, y en múltiples proyectos de asesoría financiera. Antes de asociarse en Nexxus Capital en 1998, ocupó varias posiciones ejecutivas en Grupo Santander. Así mismo, ocupó diversos cargos ejecutivos en banca internacional, empresarial, comercial y de inversión en Grupo Financiero GBM-Atlántico, Interacciones y Grupo Serfin, fungiendo como consejero y miembro de los comités de inversión de varias Instituciones financieras y Sociedades de inversión. Actualmente es miembro del Consejo de Nexxus Capital, Ignia (Administrador de diversos vehículos de Venture Capital), Grupo Cox (COXG); Immuno Holding, Pumping Team Holding, Pantera Ventures, Bolsa Institucional de Valores BIVA y Consejo Metropolitano de Grupo Financiero Banorte. Forma parte del Consejo Consultivo de Finanzas Sustentables; pertenece al Comité Ejecutivo del 30% Club; es Miembro del Capítulo de Servicios del US-Mexico Dialogue, grupo binacional de Lobbying del Sector Privado y miembro del Consejo Honorario Promotor "Hecho en México" en la Secretaría de Economía. Es también Consejero y Presidente del Comité de Prácticas Societarias de Grupo Hotelero Santa Fe (BMV; HOTEL); Consejero y Presidente del Comité de Prácticas Societarias y Sostenibilidad de Traxión (BMV: TRAXION). Fue Miembro del Consejo de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP) de 2010 a 2012 y posteriormente su Presidente de 2012 a 2014, y participó en el Comité Ejecutivo de la Asociación. También fungió como miembro del Consejo de la Asociación Latinoamericana de Capital Privado (LAVCA) de 2011 a 2014. Realizó estudios de Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana y cursó diversos programas de especialización. Frecuentemente es orador en foros de industria nacionales e internacionales.

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 FIEXP0 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 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Enrique Gerardo Martínez Guerrero. Director de Finanzas de HOTEL. El Sr. Martínez cuenta con más de 29 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.

Santiago Villalobos Steta. Managing Director en Nexxus y se centra en las inversiones de crecimiento de Nexxus en México, inversiones de deuda privada en México y el fondo de Bienes Raíces Industriales en México. También brinda apoyo a Nexxus Iberia, principalmente en la búsqueda de oportunidades, análisis y ejecución de oportunidades. Forma parte del Comité de Riesgos del fondo de deuda privada y del Comité de Inversiones del fondo de capital privado en México. Santiago forma parte de varios consejos de administración de empresas de cartera y no cartera. Cuenta con un MBA por la Chicago Booth School of Business y una licenciatura en Ingeniería Química por la Universidad Iberoamericana, donde ha sido profesor.

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 29 de abril de 2025. A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de auditoría:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>
Francisco Javier Moguel Gloria	Presidente
Eduardo Chaillo 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 29 de abril de 2025. A continuación, se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de prácticas societarias:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>
Arturo J. Saval Pérez	Presidente
Eduardo Chaillo Ortiz	Miembro
Jerónimo Marcos Gerard Rivero	Miembro

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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;
- 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. De los principales funcionarios el 90% son hombres (9 funcionarios) y 10% son mujeres (1 funcionaria).

Nombre	Cargo	Edad
Francisco Alejandro Zinser Cieslik	Vicepresidente Ejecutivo	64
Francisco Medina Elizalde	Director General	65
Enrique Gerardo Martínez Guerrero	Director de Finanzas	57
Rodrigo Ancira Fuentes	Director de Relación con	22

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Inversionistas	
José Alberto Santana Cobián	Director de Administración	59
Rafael Morgado Díaz	Director Comercial	62
Gabriela Ríos Palacios	Director de Operaciones	55
Rene Delgado Chapman	Director Jurídico	49
Gabriel Tomas Díaz Hernandez	Director de Recursos Humanos	59
Alejandro Abaid Bazan	Director de Auditoría Interna	43

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 29 años en la industria hotelera. Fungió como Director de Administración y Finanzas en Grupo Chartwell por 19 años y previamente fue Vicepresidente Administrativo de Grupo Financiero Ixe durante 10 años. El Sr. Martínez es Contador Público por la Universidad Anáhuac.

Rodrigo Ancira Fuentes es nuestro Director de Relación con Inversionistas. Actualmente está cursando la Universidad en el Instituto Tecnológico de Monterrey.

José Alberto Santana Cobián es nuestro Director de Administración. El Sr. Santana cuenta con más de 22 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 34 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 23 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 15 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.

Gabriel Tomas Díaz Hernandez es nuestro Director de Recursos Humanos. El Sr. Diaz cuenta con más de 22 años en la industria hotelera y previamente trabajó como Director de Recursos Humanos en Grupo Lomas, Arriva Hospitality Group, Sandos Hotels & Resorts, Best Day Travel Group y NH Hotel Group.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Alejandro Abaid Bazan es nuestro Director de Auditoría Interna. El Sr. Abaid cuenta con más de 17 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 2025 y 2024 fue de aproximadamente de Ps. 67.1 y Ps. 67.2 millones, respectivamente. La compensación total incluye el plan de bonos que está basado en el desempeño individual y en los resultados de nuestras operaciones. 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), el señor Jorge M. Pérez (a través de Jorge Pérez JMP Enterprise Holdings LLLP y Jorge Manuel Pérez 2018 Family Trust), Pablo Villanueva Martínez y Hector Fabian Gomez Sainz Garcia 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 2025 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%

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.	29.3585%	210,231,978
Jorge M. Pérez (a través de Jorge Pérez JMP Enterprise Holdings LLLP y Jorge Manuel Pérez 2018 Family Trust)	29.3233%	209,979,949
Pablo Villanueva Martínez	10.5001%	75,189,416

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hector Fabian Gomez Sainz Garcia	10.0547%	72,000,000
----------------------------------	----------	------------

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.)	29.3585%	210,231,978

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.)	29.3585%	210,231,978

Administradores de la empresa [Sinopsis]**Independientes [Miembro]**

Alarcón Brockmann Maria del Rocío			
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			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	ninguno	0	
Información adicional			
Ninguna			

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			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Miembro	0	

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información adicional
Ninguna

Saval Pérez Arturo José			
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			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Presidente	0	
Información adicional			
Ninguna			

Perez 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			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	ninguno	0	29.3233
Información adicional			
Ninguna			

Chaillo 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			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Miembro	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

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Miembro	0	
Información adicional			
Ninguna			

De Sousa Pinto Hugo			
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			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	ninguno	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			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	ninguno	0	
Información adicional			
Ninguna			

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			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	ninguno	11	
Información adicional			
Consejero suplente de Carlos Gerardo Ancira Elizondo			

Villanueva Martinez Pablo

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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			
2025-04-29			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	ninguno	0	10.5001
Información adicional			
Ninguno			

Villalobos Steta Santiago			
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			
2025-04-29			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	ninguno	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			
2025-04-29			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	ninguno	0	
Información adicional			
Consejero suplente de Pablo Villanueva Martinez			

Perez Jon Paul			
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			
2025-04-29			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

un año	ninguno	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			
2026-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	ninguno	0	
Información adicional			
Consejero suplente de María del Rocío Alarcón Brockmann			

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			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Presidente	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			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Ninguno	15	29.3585
Información adicional			
Presidente del Consejo de Administración			

Martínez Guerrero Enrique Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-29			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
un año	Ninguno	11	
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			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
no aplica	Vicepresidente Ejecutivo	12	
Información adicional			
Ninguna			

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			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director General	15	
Información adicional			

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	11	
Información adicional			

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Consejero suplente de Carlos Gerardo Ancira Elizondo

Ancira Fuentes Rodrigo			
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	
2025-10-01			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Relación con Inversionistas	3 meses	
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			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Administración	15	
Información adicional			
Ninguna			

Morgado Díaz 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	12	
Información adicional			
Ninguna			

Ríos 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]			

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2012-07-16			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Directora de Operaciones	13	
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			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director Jurídico	15	
Información adicional			
Ninguna			

Díaz Hernandez Gabriel Tomas			
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	
2022-06-01			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Recursos Humanos	3	
Información adicional			
Ninguna			

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	10	
Información adicional			
Ninguna			

Porcentaje total de hombres como

90

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Directivos Relevantes:

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,

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:

a. 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;

b. 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;

c. 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]

Ancira Elizondo 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.)	
Participación accionaria (en %)	29.3585%
Información adicional	
Ninguna	
Pérez Jorge M. Pérez (a través de Jorge Pérez JMP Enterprise Holdings LLLP y Jorge Manuel Pérez 2018 Family Trust)	
Participación accionaria (en %)	29.3233%
Información adicional	
Ninguna	
Villanueva Martínez Pablo	
Participación accionaria (en %)	10.5001
Información adicional	
Ninguna	
Gomez Sainz Garcia Hector Fabian	
Participación accionaria (en %)	10.0547
Información adicional	
Ninguna	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

Ancira Elizondo 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 %)	29.3585
Información adicional	
Ninguna	

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

Ancira Elizondo 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 %)	29.3585
Información adicional	
Ninguna	

Estatutos sociales y otros convenios:**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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 estuvieren presentes en la sesión respectiva, así como cuando el consejo de administración hubiera acordado y establecido un calendario fijo de sesiones.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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
- 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;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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. 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:
 - Designar y revocar, en su caso, un miembro del consejo de administración y a su respectivo suplente;
 - requerir al presidente del consejo de administración o de los comités de auditoría y prácticas societarias, que se convoque a una asamblea de accionistas;
 - 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 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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, México.

Otras prácticas de gobierno corporativo

La Emisora se apeg 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 Rocío 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 (sociedad relacionada con la Emisora), administradora de Fondos de Capital y Deuda Privados, de las mayores y antiguas de México, así como Presidente del Consejo de Nexxus Iberia, que administra fondos de capital privado en Madrid, España. Cuenta con más de 40 años de experiencia en capital privado, banca de inversión y banca múltiple, habiendo participado en un gran número de fusiones y adquisiciones, colocaciones privadas y públicas de deuda y capital, y en múltiples proyectos de asesoría financiera. Antes de asociarse en Nexxus Capital en 1998, ocupó varias posiciones ejecutivas en Grupo Santander. Así mismo, ocupó diversos cargos ejecutivos en banca internacional, empresarial, comercial y de inversión en Grupo Financiero GBM-Atlántico, Interacciones y Grupo Serfin, fungiendo como consejero y miembro de los comités de inversión de varias Instituciones financieras y Sociedades de inversión. Actualmente es miembro del Consejo de Nexxus Capital, Ignia (Administrador de diversos vehículos de Venture Capital), Grupo Cox (COXG); Immuno Holding, Pumping Team Holding, Pantera Ventures, Bolsa Institucional de Valores BIVA y Consejo Metropolitano de Grupo Financiero Banorte. Forma parte del Consejo Consultivo de Finanzas Sustentables; pertenece al Comité Ejecutivo del 30% Club; es Miembro del Capítulo de Servicios del US-Mexico Dialogue, grupo binacional de Lobbying del Sector Privado y miembro del Consejo Honorario Promotor "Hecho en México" en la Secretaria de Economía. Es también Consejero y Presidente del Comité de Prácticas Societarias de Grupo Hotelero Santa Fe (BMV; HOTEL); Consejero y Presidente del Comité de Prácticas Societarias y Sostenibilidad de Traxión (BMV: TRAXION). Fue Miembro del Consejo de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP) de 2010 a 2012 y posteriormente su Presidente de 2012 a 2014, y participó en el Comité Ejecutivo de la Asociación. También fungió como miembro del Consejo de la Asociación Latinoamericana de Capital Privado (LAVCA) de 2011 a 2014. Realizó estudios de Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana y cursó diversos programas de especialización. Frecuentemente es orador en foros de industria nacionales e internacionales.

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 FIE expo 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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, Franquiciarios, 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 29 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.

Santiago Villalobos Steta. Managing Director en Nexxus y se centra en las inversiones de crecimiento de Nexxus en México, inversiones de deuda privada en México y el fondo de Bienes Raíces Industriales en México. También brinda apoyo a Nexxus Iberia, principalmente en la búsqueda de oportunidades, análisis y ejecución de oportunidades. Forma parte del Comité de Riesgos del fondo de deuda privada y del Comité de Inversiones del fondo de capital privado en México. Santiago forma parte de varios consejos de administración de empresas de cartera y no cartera. Cuenta con un MBA por la Chicago Booth School of Business y una licenciatura en Ingeniería Química por la Universidad Iberoamericana, donde ha sido profesor.

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.

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, Nexus Capital, uno de los fundadores de la Compañía, a través de su fondo Nexus Capital Private Equity Fund III L.P. ("Nexus"), 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2025, el capital social de la Emisora asciende a la cantidad de \$3,620.1 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.

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 2025 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%

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

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 2026 se describe a continuación:

El comportamiento de la acción mensual, trimestral y anual en la BMV

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Precio Máximo	Precio Mínimo	Volumen de Acciones
Oct-25	3.75	3.45	1,307,251
Nov-25	3.75	3.60	256,051
Dec-25	3.98	3.65	1,220,695
Jan-26	4.00	3.79	238,613
Feb-26	4.05	3.70	285,000
Mar-26	4.27	4.00	7,835,795
1T24	3.99	3.21	4,356,267
2T24	3.80	3.40	23,623,046
3T24	4.00	3.56	4,883,984
4T24	4.00	3.50	5,699,478
1T25	4.00	3.65	1,706,498
2T25	4.00	3.70	2,136,720
3T25	3.87	3.36	1,410,419
4T25	3.98	3.45	2,783,997
1T26	4.27	3.70	8,359,408
2021	5.87	4.19	23,118,442
2022	5.20	3.70	62,345,259
2023	4.90	3.81	84,709,425
2024	4.00	3.21	38,562,775
2025	4.00	3.36	8,038,159

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

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.

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

Formador de Mercado

Como esta indicado en el primer cuadro , actualmente la empresa no tiene 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

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Formador de Mercado

La empresa no tiene formador de mercado actualmente

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

Formador de Mercado

Como esta indicado en el primer cuadro , la empresa no tiene formador de mercado actualmente

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

Como esta indicado en el primer cuadro, la empresa no tiene actualmente formador de mercado

Clave de Cotización: HOTEL

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[431000-N] Personas responsables

6. PERSONAS RESPONSABLES

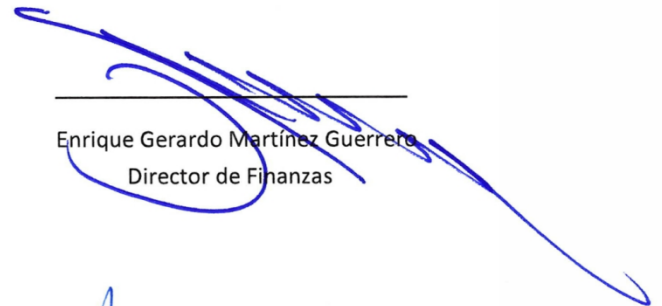
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

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.

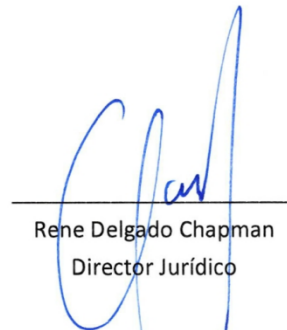
Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Francisco Medina Elizalde
Director General



Enrique Gerardo Martínez Guerrero
Director de Finanzas



Rene Delgado Chapman
Director Jurídico



Av. Ejército Nacional 843-B Tel: +55 5283 1300
Antara Polanco Fax: +55 5283 1392
11520 Mexico, D.F. ey.com/mx

Ciudad de México, 29 de abril de 2026

El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente Reporte Anual por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron dictaminados con fecha 17 de marzo de 2026 y 13 de marzo de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene 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 por el dictaminados.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited


L.C.P.C. Pedro Alejandro Cervantes Galicia
Auditor Externo
Socio, y Representante Legal de Mancera S.C.

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:



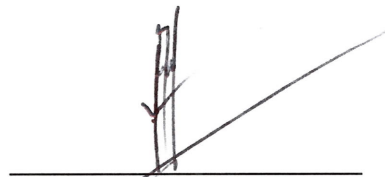
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

6. PERSONAS RESPONSABLES

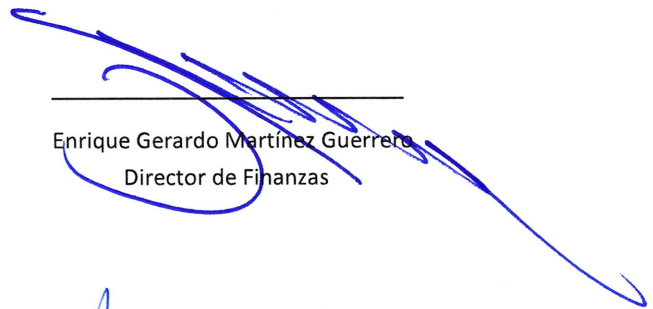
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

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.

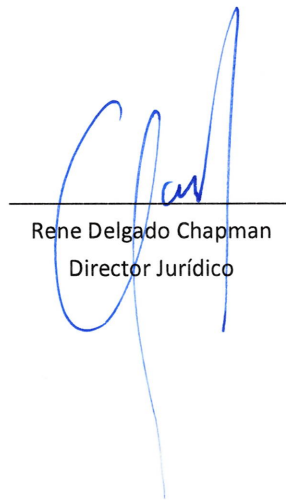
Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Francisco Medina Elizalde
Director General



Enrique Gerardo Martínez Guerrero
Director de Finanzas



Rene Delgado Chapman
Director Jurídico



Av. Ejército Nacional 843-B Tel: +55 5283 1300
Antara Polanco Fax: +55 5283 1392
11520 Mexico, D.F. ey.com/mx

Ciudad de México, 29 de abril de 2026

El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente Reporte Anual por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron dictaminados con fecha 17 de marzo de 2026 y 13 de marzo de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene 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.

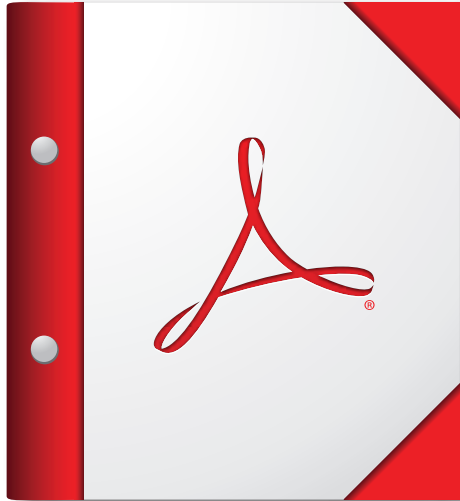
No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



L.C.P.C. Pedro Alejandro Cervantes Galicia
Auditor Externo
Socio, y Representante Legal de Mancera S.C.

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos
tres ejercicios



Para obtener la mejor experiencia, abra esta cartera PDF en Acrobat X o Adobe Reader X, o en alguna versión posterior.

¡Consiga Adobe Reader ahora!