

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. DE C.V.

Juan Salvador Agraz No. 65, Piso 20
Colonia Santa Fe Cuajimalpa
Alcaldía Cuajimalpa
05348 Ciudad de México
México
<http://www.gsf-hotels.com/>

Clave de Cotización: "HOTEL"

**DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE REESTRUCTURACIÓN
SOCIETARIA**

21 de abril de 2023

De conformidad con el artículo 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y del artículo 35 y el Anexo P de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (incluyendo sus modificaciones, las "Disposiciones"), expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. ("GHSF" o la "Sociedad") informa a sus accionistas y al público inversionista sobre la venta, a través de sus afiliadas, de la totalidad de las partes sociales representativas del capital social de Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V., sociedad propietaria del hotel ubicado en Avenida de las Rosas número 2933, Colonia Rinconada del Bosque, C.P. 44530, Guadalajara, Jalisco, México conocido actualmente como "Barceló Guadalajara" (el "Hotel").

Breve Resumen de la Transacción

Con fecha 15 de diciembre de 2022, GHSF, a través de sus afiliadas: (i) Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V. ("Inmobiliaria Guadalajara") e (ii) Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V. ("Inmobiliaria Monterrey") y conjuntamente con Inmobiliaria Guadalajara los "Vendedores") celebraron con Barceló Vallarta Hotels, S.L. ("Barceló") y Barceló Lucia S.L. ("BL") y conjuntamente con Barceló los "Compradores") un Contrato de Cesión Onerosa de Partes Sociales (el "Contrato de Cesión") conforme al cual, sujeto a las condiciones de cierre previstas en dicho contrato, en la Fecha de Cierre (según dicho término se define más adelante) los Vendedores transmitirán a los Compradores la totalidad de las partes sociales representativas del capital social de Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V. ("SIT"), una afiliada de la Sociedad propietaria del Hotel (la "Enajenación"). Asimismo, en la Fecha de Cierre, con los recursos obtenidos por la Enajenación, se pagará anticipadamente el saldo remanente del Financiamiento BBVA Existente (según dicho término se define más adelante) y se liberarán las garantías otorgadas para garantizar

dicho adeudo, incluyendo, sin limitar, una garantía hipotecaria sobre el inmueble en el que se encuentra ubicado el Hotel.

El Hotel se encuentra actualmente comercializado bajo la licencia no exclusiva del uso de la marca “Barceló” en términos del Contrato de Comercialización y Licencia de Marca.

La venta del Hotel forma parte de la estrategia de rotación de activos de GHSF, optimizando el retorno a sus accionistas. La consumación de la Enajenación fue aprobada por del Consejo de Administración de GHSF el 20 de abril de 2023.

La Enajenación no tendrá efecto alguno sobre los derechos conferidos por las acciones de GHSF.

La presente Declaración de Información no es una oferta de venta de valores en México, sino que se ha preparado y se pone a disposición del público únicamente para cumplir con lo previsto por la LMV, las Disposiciones y demás legislación aplicable. La venta del Hotel no requiere ser aprobada por la asamblea de accionistas de GHSF.

Las acciones representativas del capital social de GHSF se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “Bolsa”) desde el día 12 de septiembre de 2014, bajo la clave de pizarra “HOTEL”.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de GHSF o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta Declaración de Información ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Copias de la presente Declaración de Información se encuentran a disposición de los accionistas de GHSF que así lo requieran en el Área de Relación con Inversionistas de GHSF, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Juan Salvador Agraz No. 65, Piso 20 Colonia Santa Fe Cuajimalpa, C.P. 05348 Ciudad de México, Atención: Maximilian Zimmermann Canovas teléfono: 55-52614508, correo electrónico: inversionistas@gsf-hotels.com. La versión electrónica de la presente Declaración de Información podrá ser consultada en la página de internet de GHSF en la siguiente dirección: <http://www.gsf-hotels.com/> y en la página de internet de la Bolsa en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx.

ÍNDICE

1.	TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	5
2.	RESUMEN EJECUTIVO	11
3.	INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA ENAJENACIÓN.	13
3.1.	Descripción Detallada de la Enajenación.	13
3.2.	Objetivo de la Enajenación.	17
3.3.	Fecha de Aprobación de la Enajenación.....	17
3.4.	Tratamiento Contable de la Enajenación.....	18
3.5.	Consecuencias Fiscales de la Enajenación.....	18
4.	PARTES EN LA ENAJENACIÓN	19
4.1.	GHSF	19
4.1.1.	Nombre de la Emisora.....	19
4.1.2.	Descripción del Negocio.	19
4.1.4.	Descripción de la Evolución que ha tenido la Emisora.	19
4.1.5.	Estructura de Capital.	19
4.1.6.	Cambios Significativos en los Estados Financieros desde el Último Reporte Anual. 20	
4.2.	Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V.....	20
4.2.1.	Nombre de la Sociedad.....	20
4.2.2.	Descripción del Negocio.	21
4.2.3.	Estructura de Capital.	21
4.3.	Inmobiliaria en Hotelería Monterrey, Santa Fe, S. de R.L. de C.V.....	21
4.3.1	Nombre de la Sociedad.....	21
4.3.2	Descripción del Negocio	21
4.3.3	Estructura de Capital.	22
4.4.	Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V.....	22
4.4.1	Nombre de la Sociedad.....	22
4.4.2	Descripción del Negocio.	22
4.4.3	Estructura del Capital.	23
4.5.	Barceló Vallarta Hotels, S.L.	23
4.5.1	Nombre de la Sociedad.....	23
4.5.2	Descripción del Negocio.	23
4.5.3	Estructura de Capital.....	23
4.6.	Barceló Lucia, S.L.....	23
4.6.1	Nombre de la Sociedad.....	23
4.6.2.	Descripción del Negocio.	24
4.6.3	Estructura de Capital.	24
5.	FACTORES DE RIESGO.....	25
5.1.	Factores de Riesgo Relacionados con GHSF.....	25
5.2.	Factores de Riesgo Adicionales Relacionados con la Enajenación.....	25
6.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	26
7.	COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD. 32	
7.1.	Resultados de Operación.....	33
7.2	Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.....	34
8.	PERSONAS RESPONSABLES.....	36
9.	ANEXOS.....	37

9.1 Informe de Mancera S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited auditores externos independientes de GHSE, sobre la compilación de información financiera proforma.....	37
---	-----------

1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

A menos que el contexto indique lo contrario, todas las referencias a los siguientes términos contenidas en esta Declaración de Información tendrán el significado que se les atribuye a continuación y serán aplicables tanto al singular como al plural de los términos definidos:

“Aumento de Capital”	significa el aumento a la parte variable del capital social de GHSF por la cantidad de \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Pesos 00/100 M.N.), mediante la emisión de 100,000,000 (cien millones) de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal, con plenos derechos de voto, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de \$4.00 (cuatro Pesos 00/100 M.N.), aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 14 de junio de 2022.
“Barceló”	tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
“BBVA”	significa BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer
“BL”	tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
“Bolsa”	tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
“CNBV”	la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Compradores”	tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.

“Contrato de Administración de Inmuebles”

significa el contrato de administración de los locales comerciales del Hotel de fecha 9 de julio de 2015, celebrado por SIT con Hotelera SF.

“Contrato de Cesión”

tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.

“Contrato de Comercialización y Licencia de Marca”

significa el contrato de prestación de servicios no exclusivos de comercialización y licencia de marca, de fecha 1 de febrero de 2023, celebrado entre Grubarges Gestión Hotelera Mexicana, S.A. de C.V.; Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. y SIT, por virtud del cual (i) Hotelera SF y SIT encomiendan a Grubarges la prestación no exclusiva de servicios de comercialización de las habitaciones y demás servicios que presta el Hotel; y (ii) Grubarges otorga en favor de Hotelera SF y SIT una licencia no exclusiva para el uso de la marca Barceló® en la operación y comercialización del Hotel. Dicha contrato cuenta con una vigencia inicial de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha de su firma.

“Contrato de Franquicia Hilton”

significa el contrato de franquicia (*Franchise Agreement*) de fecha 6 de noviembre de 2012, celebrado por SIT, como franquiciatario (*Franchisee*), con Hilton International Franchise LLC, como franquiciante (*Franchisor*), en virtud del cual SIT comercializó el Hotel bajo la marca Hilton® hasta su vencimiento el pasado 31 de enero de 2023.

“Contrato de Operación GHSF”

significa el contrato de administración y operación hotelera de fecha 22 de febrero de 2010, celebrado por SIT y Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. por virtud del cual Hotelera SF lleva la administración y operación del Hotel.

“Contrato de Servicios Especializados”

significa el contrato de servicios especializados de fecha 1 de julio de 2021,

celebrado por SIT con Servicios Tlanepantla, por virtud del cual SIT subcontrata con Servicios Tlanepantla algunos servicios administrativos para la operación del Hotel.

“Curso Ordinario del Negocio”

significa, respecto de SIT y del Hotel, la realización o ejecución habitual de aquellos actos necesarios y convenientes para el adecuado y normal desarrollo de su respectivo giro comercial o negociación mercantil, que sean consistentes con los actos realizados o ejecutados con anterioridad.

“Daño Material”

significa el daño, desperfecto o destrucción del Hotel o cualquiera de sus instalaciones, que tenga como resultado la inhabilitación del 30% (treinta por ciento) o más de los servicios que se proporcionan en el Hotel por un plazo de sesenta (60) días naturales o más.

“Declaración de Información”

la presente Declaración de Información sobre Reestructuración Societaria, elaborada por GHSF de conformidad con lo previsto en el artículo 104 de la LMV y el artículo 35 y el Anexo P de las Disposiciones.

“Disposiciones”

tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.

“Dólares”

significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“Enajenación”

tiene el significado que se le atribuyen en la portada de la presente Declaración de Información.

“Estados Financieros Consolidados Proforma”

el estado consolidado de situación financiera proforma de la Sociedad y subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, el estado consolidado de resultados proforma por el año terminado en esa fecha, así como las notas adjuntas a los mismos.

“Fecha de Cierre”	la fecha en la que se cumplan la totalidad de las condiciones de cierre previstas en el Contrato de Cesión.
“Fideicomiso”	significa el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Medio de Pago número F/406813-6, celebrado el 29 de junio de 2011 entre SIT, Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V. y BBVA así como su convenio modificatorio y de reexpresión de 19 de noviembre de 2019, el cual fue constituido, entre otros fines, para garantizar las obligaciones de SIT bajo el Financiamiento BBVA Existente.
“Financiamiento BBVA Existente”	significa el contrato de Apertura de Crédito Simple de fecha 29 de junio de 2011 (según el mismo ha sido modificado, adicionado y/o reexpresado de tiempo en tiempo) celebrado entre BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como acreditante y SIT, Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R.L. de C.V., Inmobiliaria Guadalajara e Inmobiliaria Monterrey, como coacreditadas.
“Fuerza Mayor”	significa incendio y/o inundación, guerra (declarada o no declarada), motines, insurrecciones y/o emergencias sanitarias; siempre que en cualquier caso produzcan el cierre completo del Hotel por un periodo de 3 (tres meses) o más.
“Garante”	significa GHSF.
“GHSF” o la “Sociedad”	tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información y, cuando el contexto lo requiera, Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. conjuntamente con sus subsidiarias consolidadas.
“Hotel”	tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.

“Hotelera SF”	Hotelera SF, S. de R.L. de C.V., una afiliada de GHSF, quien es el operador del Hotel bajo el Contrato de Operación GHSF.
“Indeval”	S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Inmobiliaria Guadalajara”	tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
“Inmobiliaria Monterrey”	tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
“LMV”	tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
“México”	los Estados Unidos Mexicanos.
"Personas Indemnizadas del Comprador”	tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3.1 de la presente Declaración de Información.
“Pesos” o “\$”	la moneda de curso legal y poder liberatorio en México.
“Precio”	tiene el significado que se le atribuye en la sección 3.1 de la presente Declaración de Información.
“Reestructura Corporativa”	Significa (i) la transmisión de ciertos derechos de propiedad industrial de SIT relacionados con GHSF y/o sus afiliadas, a cualquier afiliada de GHSF distinta a SIT, (ii) la capitalización en Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. (una afiliada controlada en su totalidad por GHSF) de las cuentas por cobrar que, a la fecha del Contrato de Cesión, mantenía SIT con dicha sociedad, por la cantidad de \$749,236,644.00

(setecientos cuarenta y nueve millones doscientos treinta y seis mil seiscientos cuarenta y cuatro Pesos 00/100 M.N.), a cambio de una parte social representativa del capital social de Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. por el valor de la capitalización descrita, y (iii) la escisión de SIT, en su carácter de sociedad escidente, con la finalidad de transferir a la sociedad escindida (a) la parte social recientemente suscrita en Hotelera SF, S. de R.L. de C.V., (b) pasivos en cantidad de \$1,794,384.00 (un millón setecientos noventa y cuatro mil trescientos ochenta y cuatro Pesos 00/100 M.N.); y (c) \$747,442,260.00 (setecientos cuarenta y siete millones cuatrocientos cuarenta y dos mil doscientos sesenta Pesos 00/100 M.N.) por concepto de las siguientes partidas del capital contable: utilidades retenidas, capital social y las actualizaciones correspondientes a dicho capital social.

“Reporte Anual”

el reporte anual de GHSF para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 incluyendo la información financiera complementaria, presentado a CNBV y a BMV de conformidad con la LMV y las Disposiciones, mismo que puede ser consultado ingresando a la página de internet de la Sociedad en la dirección: <http://www.gsf-hotels.com/> y en la página de internet de la Bolsa en la dirección: www.bmv.com.mx.

“Servicios Tlanepantla”

significa Servicios Administrativos Tlanepantla Santa Fe, S. de R.L. de C.V.

“SIT”

tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.

“Vendedores”

tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.

2. RESUMEN EJECUTIVO

Este resumen comprende una breve descripción de los aspectos más relevantes de la Enajenación y no pretende contener toda la información que pudiera ser relevante sobre la misma, por lo que se complementa con la información más detallada y la información financiera incluida en otras secciones de esta Declaración de Información.

La Enajenación involucra la participación de: (i) Inmobiliaria Guadalajara e Inmobiliaria Monterrey, como Vendedores; (ii) Barceló y BL, como Compradores; y (iii) GHSF, como Garante.

Los Vendedores son sociedades en propiedad y control al 100% de GHSF.

GHSF es una de las empresas líderes dentro de la industria hotelera en México, enfocada en adquirir, desarrollar y operar hoteles. GHSF cuenta con un modelo de operación de hoteles único por su flexibilidad y adaptabilidad ya que su experiencia le permite operar bajo diferentes marcas, tanto nacionales como internacionales, en distintos segmentos. GHSF mantiene un enfoque en el fortalecimiento y posicionamiento de la marca Krystal®, la cual cuenta con gran reconocimiento en el mercado mexicano. Esta estrategia le permite ofrecer diferentes experiencias adecuadas a la demanda específica de cada mercado para lograr maximizar la rentabilidad de sus inversiones. Las acciones de GHSF están inscritas en el Registro Nacional de Valores y cotizan en la Bolsa desde septiembre de 2014, bajo la clave de pizarra “HOTEL”. Una descripción completa de los negocios, operaciones y situación financiera de GHSF se encuentran en el Reporte Anual, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de GHSF en la siguiente dirección: <http://www.gsf-hotels.com/>, así como en la página de internet de la Bolsa en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx.

El pasado 15 de diciembre de 2022 los Vendedores y los Compradores celebraron el Contrato de Cesión para la adquisición, sujeta al cumplimiento de diversas condiciones suspensivas, de la totalidad de las partes sociales representativas del capital social de SIT. Como consecuencia de la Reestructura Corporativa, SIT es propietaria únicamente del Hotel.

El Hotel se encuentra frente al Centro de Exposiciones Guadalajara, y cuenta con:

- 450 habitaciones;
- Centro de convenciones con 11 salones en sus divisiones;
- Centro de negocios con 8 salas para reuniones;
- 3 Restaurantes; y
- Gimnasio, Spa y Alberca.

El predio en el que se encuentra el Hotel resultó de la fusión y subsecuente subdivisión de varios predios de los que resultó la denominada Fracción o Área E de la

manzana delimitada por las avenidas Marianao Otero, de las Rosas y calle de las Praderas, del fraccionamiento Manzana Expo-Guadalajara con una superficie de 9,950.39m².

El Contrato de Cesión contiene una serie de disposiciones comunes para este tipo de operaciones, incluyendo (i) declaraciones de los Vendedores en relación a su constitución, debida autorización, propiedad de las partes sociales representativas del capital social de SIT, y otros aspectos respecto del Hotel, (ii) obligaciones de hacer y prohibiciones aplicables al período posterior a la firma del Contrato de Cesión y la Fecha de Cierre, (iii) condiciones suspensivas para consumir la Enajenación, (iv) causales de terminación, (v) responsabilidades como resultado de la terminación del Contrato de Cesión, y (vi) obligaciones de indemnización, entre otras. Descripciones de dichas disposiciones se incluyen más adelante en la presente Declaración de Información.

La Enajenación se aprobó por el Consejo de Administración de GHSF el día 20 de abril de 2023, sujeto a la verificación por parte de la administración de GHSF del cumplimiento de la totalidad de las condiciones previstas en el Contrato de Cesión.

La Enajenación forma parte de la estrategia de rotación de activos de GHSF.

3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA ENAJENACIÓN.

3.1. Descripción Detallada de la Enajenación.

El 15 de diciembre de 2022, los Vendedores celebraron el Contrato de Cesión. El Contrato de Cesión tiene como objeto principal que, en la Fecha de Cierre y sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, los Vendedores transmitan y los Compradores adquieran la totalidad de las partes sociales representativas del capital social de SIT, libres de cualquier gravamen, e indirectamente adquieran la titularidad del Hotel, por un precio de EUA\$59,000,000.00 (cincuenta y nueve millones de Dólares 00/100), sujeto a ajustes por capital de trabajo comunes en este tipo de transacciones (el “Precio”).

El Contrato de Cesión incluyó una serie de condiciones suspensivas a ser cumplidas, o en su caso, dispensadas, a efecto de que las operaciones ahí previstas se perfeccionaran. Dichas condiciones incluyen, entre otras, las siguientes:

(i) Que la Comisión Federal de Competencia Económica haya emitido una resolución favorable respecto de la Enajenación;

(ii) que se hubiere obtenido la autorización del Consejo de Administración de GHSF para consumir la operación, así como la liberación de las obligaciones solidarias asumidas por SIT para garantizar obligaciones contraídas por afiliadas de GHSF;

(iii) que a la Fecha de Cierre se dé la terminación de los siguientes contratos: (i) Contrato de Operación GHSF; (ii) el Contrato de Administración de Inmuebles; (iii) Contrato de Servicios Especializados y (iv) otros contratos intercompañías celebrados entre SIT y otras afiliadas de GHSF;

(iv) que con anterioridad o en la Fecha de Cierre los Vendedores entreguen a los Compradores evidencia del pago anticipado de la totalidad del Financiamiento BBVA Existente y la liberación de los gravámenes que afecten al Hotel, a SIT o a las partes sociales representativas del capital social de SIT;

(v) que con anterioridad o en la Fecha de Cierre el Contrato de Fideicomiso haya sido extinguido totalmente, o parcialmente por lo que hace a cualesquier derechos, obligaciones y bienes fideicomitidos de SIT;

(vi) que las declaraciones y obligaciones de los Vendedores y Compradores contenidas en el Contrato de Cesión sean veraces y correctas en la Fecha de Cierre;

(vii) que a la Fecha de Cierre no esté interrumpido el Curso Ordinario del Negocio por algún Daño Material o algún evento de Fuerza Mayor;

(viii) que no se haya iniciado un litigio o controversia cuyo propósito sea que alguna autoridad gubernamental imponga alguna medida que impida la Enajenación;

(ix) que con anterioridad o en la Fecha de Cierre la Reestructura Corporativa haya sido completada en términos de ley;

Con la finalidad de implementar la Reestructura Corporativa para dar cumplimiento a la condición suspensiva descrita en el inciso (ix) anterior, mediante Resoluciones Unánimes de los Socios de SIT, mismas que constan en la escritura pública número 113,615 de fecha 15 de febrero de 2023, otorgada ante la fe del Lic. Gonzalo M. Ortiz del Blanco, titular de la notaría pública número 98 de la Ciudad de México inscrita en el Registro Público de Comercio de Guadalajara, Jalisco bajo el folio mercantil electrónico número 1631, se hizo constar la escisión de SIT, como sociedad escidente que subsiste, por la que transmitió, a una sociedad de nueva creación denominada Hotel Partners SIT II, S. de R.L. de C.V., la cual se constituyó con los mismos socios que SIT (Inmobiliaria Guadalajara e Inmobiliaria Monterrey) sustancialmente en la misma proporción que dichos socios mantienen en SIT:

- (a) una parte social representativa del capital social de Hotelera SF, una afiliada controlada en su totalidad por GHSEF;
- (b) pasivos en cantidad de \$1,794,384.00 (un millón setecientos noventa y cuatro mil trescientos Pesos 00/100 M.N.); y
- (c) \$747,442,260.00 (setecientos cuarenta y siete millones cuatrocientos cuarenta y dos mil doscientos sesenta Pesos 00/100 M.N.) por concepto de las siguientes partidas del capital contable: utilidades retenidas, y capital social y las actualizaciones correspondientes a dicho capital social.

La escisión de SIT surtió efectos el 17 de abril de 2023.

El Contrato de Cesión contiene una serie de declaraciones realizadas por las partes comunes para este tipo de transacciones.

Las declaraciones realizadas por los Vendedores incluyen, de manera enunciativa más no limitativa, declaraciones que versan sobre:

- (i) La constitución de los Vendedores y de SIT;
- (ii) la titularidad por parte de los Vendedores de las partes sociales que representan el 100% del capital social de SIT;
- (iii) la titularidad por parte de SIT de los inmuebles y activos del Hotel;
- (iv) la descripción de los bienes muebles e inmuebles que forman parte del Hotel;
- (v) la existencia de gravámenes respecto de los inmuebles y/o activos del Hotel;
- (vi) la integración de la estructura del capital social de SIT conforme a la Reestructura Corporativa;

- (vii) el cumplimiento de SIT con las leyes y regulaciones aplicables;
- (viii) el mantenimiento por parte de SIT de sus libros y registros contables y corporativos;
- (ix) la descripción de los contratos significativos celebrados por SIT;
- (x) la descripción de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones gubernamentales con las que cuenta SIT;
- (xi) un listado del personal contratado en relación con SIT y el Hotel, así como de sus prestaciones laborales, y el cumplimiento por parte de SIT con la legislación laboral;
- (xii) la descripción de las operaciones celebradas entre SIT y partes relacionadas;
- (xiii) el cumplimiento por parte de SIT con la legislación fiscal y ambiental;
- (xiv) la descripción de los litigios, procesos judiciales, administrativos o extrajudiciales de los que sea parte SIT; y
- (xv) el cumplimiento por parte de los Vendedores y SIT con la legislación aplicable en relación con la Reestructura Corporativa.

Asimismo, conforme al Contrato de Cesión, los Vendedores asumieron diversas obligaciones de hacer y prohibiciones comunes para este tipo de operaciones entre la fecha de firma del Contrato de Cesión y la Fecha de Cierre, dentro de las cuales se incluyó la realización de los actos que sean necesarios para que SIT (i) continúe desarrollando su negocio y operaciones en el Curso Ordinario del Negocio, de una manera consistente con su operación pasada y con el objetivo de preservar sus negocios, propiedades y relaciones con clientes y proveedores en sus términos existentes a la fecha de celebración del Contrato de Cesión; (ii) continúe con las reparaciones y el mantenimiento de sus activos en el Curso Ordinario del Negocio; (iii) se abstenga de constituir gravámenes sobre cualquiera de sus activos; (iv) se abstenga de contraer pasivos adicionales fuera del Curso Ordinario del Negocio; (v) se abstenga de adquirir inmuebles adicionales, (vi) se abstenga de modificar las políticas de contratación y compensación laboral aplicadas fuera del Curso Ordinario del Negocio; (vii) se abstenga de modificar o extender la vigencia de contratos significativos fuera del Curso Ordinario del Negocio; (viii) se abstenga de celebrar nuevas operaciones con partes relacionadas fuera del Curso Ordinario del Negocio; (ix) continúe pagando sus impuestos en la forma prevista por la legislación aplicable; (x) cumpla en todos sus aspectos relevantes con las obligaciones que hayan contraído con terceros; (xi) se abstenga de decretar dividendos o reducir su capital social; y (xii) se abstenga de modificar sus estatutos sociales, fusionarse o escindirse.

Conforme al Contrato de Cesión, los Vendedores y el Garante se obligaron solidariamente a indemnizar y sacar en paz y a salvo de cualquier responsabilidad a los Compradores, sus afiliadas (incluyendo a SIT desde y después de la Fecha de Cierre) y a

sus respectivos funcionarios, accionistas, consejeros, directivos, trabajadores, agentes, representantes, sucesores y cesionarios (“Personas Indemnizadas del Comprador”) de toda pérdida derivada de: (i) el incumplimiento de las obligaciones de los Vendedores contraídas en el Contrato de Cesión, y/o (ii) la falsedad de las declaraciones de los Vendedores en el Contrato de Cesión.

Los Vendedores no serán responsables de cualquier pérdida sufrida por las Personas Indemnizadas de los Compradores que resulte de caso fortuito o fuerza mayor o por culpa, negligencia o dolo de los Compradores.

Las Personas Indemnizadas de los Compradores sólo tendrán derecho a indemnizaciones por pérdidas que de manera individual superen los US\$10,000 (Diez Mil Dólares 00/100) y una vez que el monto total acumulado de dichas reclamaciones superen el monto de US\$300,000 (trescientos mil Dólares 00/100).

Cualquiera de las Personas Indemnizadas de los Compradores sólo tendrá derecho a ser indemnizado por los Vendedores o el Garante (sin duplicidad) por una cantidad que no excederá del Precio por cualquier causa relacionadas con:

- (i) Las declaraciones de los Vendedores por falsedad respecto de su legal constitución, debida representación, capacidad de sus representantes, o que no cuente con las autorizaciones corporativas necesarias para celebrar el Contrato de Cesión. Falsedad respecto a obligatoriedad, ausencia de incumplimientos y debida propiedad de las partes sociales;
- (ii) Las declaraciones de los Vendedores por SIT en relación con descripción de estructura de capital respecto de las partes sociales después de la Reestructura Corporativa de SIT, contar con autorizaciones corporativas necesarias, ausencia de incumplimientos, terminación de contratos significativos o contratos que impliquen garantías u obligaciones de indemnización directas o indirectas por SIT, falsedad de declaraciones respecto de la propiedad y posesión del inmueble donde se encuentra el Hotel, falsedad respecto de los gravámenes del Hotel, falsedad en cuanto a declaraciones de impuestos, falsedad respecto a cualquier causal de disolución, liquidación, concurso mercantil o quiebra de SIT y cualquier contingencia que pudiera derivarse como resultado de la Reestructura Corporativa; y
- (iii) Por evicción.

Cualquiera de las Personas Indemnizadas de los Compradores sólo tendrá derecho a ser indemnizado por los Vendedores o el Garante (sin duplicidad) por una cantidad igual a US\$3’000,000.00 (Tres Millones de Dólares 00/100) respecto de cualquier otra causa de indemnización.

Las responsabilidades de indemnización de los Vendedores y el Garante respecto de las causas antes señaladas se extinguirán transcurridos 24 meses posteriores a la Fecha de Cierre, sin embargo las pérdidas sufridas derivadas de evicción, la Reestructura

Corporativa y falsedad de declaraciones se extinguirán conforme a su prescripción en términos de la ley aplicable.

Conforme al Contrato de Cesión, los Compradores presentaron la solicitud de autorización de concentración ante la Comisión Federal de Competencia Económica con fecha 12 de enero de 2023.

Con fecha 20 de abril de 2023, el Consejo de Administración de GHSF aprobó, entre otros asuntos, las operaciones tendientes a la consumación de la Enajenación.

3.2. Objetivo de la Enajenación.

La Enajenación forma parte de la estrategia de rotación de activos de GHSF.

Con los recursos obtenidos por la Enajenación del Hotel, GHSF llevará a cabo, el pago de pasivos bancarios, inversiones en nuevas propiedades y propósitos generales corporativos.

Como resultado de la Enajenación, GHSF tendrá en su portafolio 26 hoteles con 6,268 habitaciones. De estos, 23 hoteles con 5,709 llaves en operación y 3 hoteles con 559 llaves en desarrollo. De estos hoteles en operación, GHSF es propietaria del 50% o más en 13 hoteles con 3,539 habitaciones.

3.3. Fecha de Aprobación de la Enajenación.

De conformidad con lo previsto en el artículo 28 de la LMV, el Consejo de Administración aprobó llevar a cabo la Enajenación.

Mediante sesión del Consejo de Administración de GHSF de fecha 20 de abril de 2023, se aprobó llevar a cabo la Enajenación, así como, entre otros asuntos, llevar a cabo los actos necesarios para consumir la Enajenación.

3.4. Tratamiento Contable de la Enajenación.

Los Estados Financieros Consolidados Proforma no auditados se presentan exclusivamente con fines ilustrativos. Los ajustes proforma hechos en los Estados Financieros Consolidados Proforma no auditados se basan en la información disponible y en supuestos que la administración de GHSF considera razonables y no pretenden representar: (i) la situación financiera de GHSF, (ii) los resultados de las operaciones de GHSF, ni (iii) la proyección de la situación financiera de GHSF a cierta fecha o por determinado período. Las diferencias en los ajustes proforma podrían derivar de muchos factores, incluyendo, pero no limitados a, los resultados obtenidos por la operación del Hotel enajenado, variación en los valores razonables de los activos enajenados, entre otros.

En opinión de GHSF, se han realizado todos los ajustes significativos que son necesarios para reflejar los efectos de las operaciones descritas en la presente Declaración de Información que pueden ser respaldadas con hechos en relación con la preparación de los Estados Financieros Consolidados Proforma no auditados. Al determinar qué información es relevante, se tomaron en cuenta tanto factores cuantitativos como cualitativos. Los ajustes proforma se basan en estimaciones y cierta información que está disponible actualmente para la administración de GHSF. Dichos ajustes proforma variarán en la medida que esté disponible información adicional y se redefinan las estimaciones.

Los ajustes proforma han sido determinados como si las operaciones mencionadas en la presente Declaración de Información hubieran tenido lugar: (i) el 31 de diciembre de 2022 para efectos de los estados consolidado proforma de situación financiera no auditados y (ii) el 1o. de enero de 2022 para efectos de los estados consolidados proforma de resultados no auditados. Asimismo, la Compañía ha considerado las normas contables establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en Inglés) emitidas por el *International Accounting Standards Board* (“IASB”), para determinar los ajustes proforma que se describen más adelante.

Las cifras históricas consolidadas que se presentan en el estado consolidado proforma de situación financiera no auditado al 31 de diciembre de 2022, así como el estado consolidado proforma de resultados no auditado por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, provienen de los Estados Financieros Consolidados Anuales auditados del GHSF al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha.

3.5. Consecuencias Fiscales de la Enajenación.

Salvo por el Impuesto sobre la Renta, que conforme a la fracción IV del Artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre la Renta será a cargo de los Vendedores, quedarán a cargo de los Compradores los gastos notariales, registrales y legales derivados de, o relacionados con la Enajenación.

Al ser una enajenación de partes sociales, se estima que los Compradores no generarán impuestos a su cargo.

4. PARTES EN LA ENAJENACIÓN

4.1. GHSF

4.1.1. Nombre de la Emisora.

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

4.1.2. Descripción del Negocio.

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

Para información relacionada con la descripción del negocio de GHSF y sus subsidiarias, ver el Reporte Anual, el cual se incorpora por referencia a esta Declaración de Información y puede ser consultado en la página de internet de GHSF en la dirección: <https://www.gsf-hotels.com/> y en la página de internet de la Bolsa en la dirección: <https://www.bmv.com.mx>.

4.1.4. Descripción de la Evolución que ha tenido la Emisora.

La evolución y desempeño que han mostrado los negocios de GHSF en el último año se describe en el Reporte Anual, el cual se incorpora por referencia a esta Declaración de Información y puede ser consultado en la página de internet de GHSF en la dirección: <https://www.gsf-hotels.com/> y en la página de internet de la Bolsa en la dirección: <https://www.bmv.com.mx>.

4.1.5. Estructura de Capital.

Con base en información a disposición de GHSF derivada de la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2022, y de los resultados de la suscripción y pago de las acciones emitidas como resultado del Aumento de Capital, la estructura de capital de la Sociedad se encuentra distribuida de la siguiente manera:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje del Capital Social
Carlos Gerardo Ancira Elizondo, directamente y a través de Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración Número	197,921,492	27.6394%

F/154 y de Hotelera Chicome, S.A. de C.V.		
Jorge Manuel Pérez 2018 Family Trust y JMP Enterprise Holdings LLP	183,747,876	25.6600%
D E Family Holdings LP	97'396,182	13.6100%
Hermanos Pablo y Santiago José Villanueva Martínez	100,465,188	14.0297%
Público inversionista con menos del 10% de participación individual	136'553,792	19.0695%
Total	716,084,530	100.00%

4.1.6. Cambios Significativos en los Estados Financieros desde el Último Reporte Anual.

Excepto por el Aumento de Capital llevado a cabo entre Agosto y Octubre de 2022, GHSF considera que no ha habido cambios significativos en los estados financieros consolidados de GHSF, desde la publicación del último Reporte Anual, a excepción de lo siguiente:

Con fecha 7 de septiembre de 2022, GHSF, a través de MHKL Hotel Venture México, S.A. de C.V. (una sociedad subsidiaria al 50% de GHSF, y al 50% de Apaca, S.A. de C.V. (“Apaca”), ésta última una sociedad no relacionada a GHSF), en su carácter de compradora, celebró con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso No. F/815/2007, y PDC Hotelera, S. de R.L. de C.V, en su carácter de vendedores, un contrato de compraventa de activos (*Asset Sale and Purchase Agreement*), conforme al cual, el 14 de diciembre de 2022, GHSF adquirió los activos que conforman el hotel ubicado en la Calle 38 Norte, entre la 5° Avenida y la Zona Federal Marítima, en la Ciudad de Playa del Carmen, Quintana Roo, México, con una superficie de terreno aproximada de 7 hectáreas y aproximadamente 300 metros de frente de playa, conocido como “Mahekal Beach Resort”. Dicha adquisición resultó principalmente en: un aumento en el activo consolidado de \$1,347.376 millones de Pesos conformados principalmente por un incremento en los inmuebles mobiliario y equipo por \$1,150.895 millones de Pesos y un aumento en el pasivo consolidado de \$719.321 millones de Pesos conformados principalmente por \$638.929 millones de Pesos correspondientes a un financiamiento con BBVA por USD \$33,000,000.00 (treinta y tres millones de Dólares 00/100). GHSF y Apaca aportaron capital por \$306.608 millones de Pesos cada uno y esta inversión generó una utilidad de la fecha de adquisición (el 14 de diciembre de 2022) al 31 de diciembre de 2022 de \$14.839 millones de pesos.

4.2. Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V.

4.2.1. Nombre de la Sociedad.

Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V.

4.2.2. Descripción del Negocio.

Inmobiliaria Guadalajara es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable constituida el 8 de enero de 2010, en cuyo capital social participan GHSF al 99.99%, y Hotelera S.F. al 0.01%.

El objeto social de Inmobiliaria Guadalajara es, principalmente, adquirir, bajo cualquier título legal, acciones, participaciones, partes sociales o cualesquiera otros intereses, como quiera que se denominen de cualquier tipo de sociedades mercantiles, civiles o de cualquier tipo de entidades, nacionales o extranjeras, ya sea formando parte de su constitución o mediante adquisición posterior, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, participaciones, partes sociales o intereses, incluyendo cualquier título valor.

4.2.3. Estructura de Capital.

El capital social de Inmobiliaria Guadalajara asciende a la cantidad de \$331'417,545 (trescientos treinta y un millones cuatrocientos diecisiete mil quinientos cuarenta y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional) y se encuentra distribuido como a continuación se indica:

Socio	Partes Sociales	Porcentaje de Participación
GHSF	1	99.99%
Hotelera S.F.	1	0.01%
Total	2	100%

4.3. Inmobiliaria en Hotelería Monterrey, Santa Fe, S. de R.L. de C.V.

4.3.1 Nombre de la Sociedad.

Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V.

4.3.2 Descripción del Negocio

Inmobiliaria Monterrey es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable constituida el 8 de enero de 2010, en cuyo capital social participan GHSF al 99.99%, y Hotelera S.F. al 0.01%.

El objeto social de Inmobiliaria Monterrey es, principalmente, adquirir, bajo cualquier título legal, acciones, participaciones, partes sociales o cualesquiera otros intereses, como quiera que se denominen de cualquier tipo de sociedades mercantiles, civiles o de cualquier tipo de entidades, nacionales o extranjeras, ya sea formando parte de su constitución o mediante adquisición posterior, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, participaciones, partes sociales o intereses, incluyendo cualquier título valor.

4.3.3 Estructura de Capital.

El capital social de Inmobiliaria Monterrey asciende a la cantidad de \$41,106,601 (Cuarenta y un millones ciento seis mil seiscientos un Pesos 00/100 Moneda Nacional) y se encuentra distribuido como a continuación se indica:

Socio	Partes Sociales	Porcentaje de Participación
GHSF	1	99.99%
Hotelera S.F.	1	0.01%
Total	2	100%

4.4. Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V.

4.4.1 Nombre de la Sociedad.

Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V.

4.4.2 Descripción del Negocio.

SIT es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable constituida el 13 de enero de 1993, en cuyo capital social participan Inmobiliaria Guadalajara al 99.99% e Inmobiliaria Monterrey al 0.01%.

Mediante escritura pública No. 42,521, de fecha 3 de septiembre de 1998, otorgada ante el Notario Público 1 de la Ciudad de México, Roberto Nuñez y Bandera, se hizo constar la fusión de SIT, como sociedad fusionante, con Consorcio Internacional Hotelero, S. de R.L. de C.V., como sociedad fusionada.

Mediante escritura pública No. 53,298 de fecha 21 de enero de 2010, otorgada ante el Notario Público 102 de la Ciudad de México, José María Morera González, se hizo constar la transformación de la sociedad de una S.A. de C.V. a una S. de R.L. de C.V., así como la reforma total a sus estatutos sociales.

Finalmente, mediante escritura pública No. 103,141, de fecha 7 de julio de 2021, otorgada ante el Notario Público 98 de la Ciudad de México, Gonzalo M Ortiz Blanco, se hizo constar la modificación del objeto social y la consecuente reforma de la cláusula segunda de los estatutos sociales de SIT el cual incluye, principalmente, ser propietaria, poseer, usar, ocupar, explotar, manejar y mantener establecimientos destinados a la prestación de servicios de hospedaje y conexos, ya sea en México o en el extranjero, así como cualquiera otros establecimientos relacionados con la industria turística y hotelera nacional o internacional, incluyendo sin limitar, hoteles, moteles, restaurantes, cafeterías, bares, discotecas, locales comerciales, tiendas de conveniencia, tiempos compartidos y clubes vacacionales.

4.4.3 Estructura del Capital.

El capital social de SIT asciende a la cantidad de \$228,065,757.00 (doscientos veintiocho millones sesenta y cinco mil setecientos cincuenta y siete Pesos 00/100 Moneda Nacional), y se encuentra distribuido de la siguiente manera:

Socio	Partes Sociales	Capital Social Fijo	Capital Social Variable	Capital Social Total
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	1	\$3,000.00	\$228,062,748.00	\$228,065,748.00
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V.	1	\$-----	\$ 9.00	\$ 9.00
TOTAL	2	\$3,000.00	\$228,062,757.00	\$228,065,757.00

4.5. Barceló Vallarta Hotels, S.L.

4.5.1 Nombre de la Sociedad.

Barceló Vallarta Hotels, S.L.

4.5.2 Descripción del Negocio.

Mediante escritura de 31 de marzo de 2006 otorgada ante el Notario Civil en Rotterdam, Jeroen Herman Joseph Preller, se hizo constar la constitución de Barceló (originalmente “Playa Vallarta Hotels, B.V.”) bajo las leyes de los Países Bajos.

Mediante escritura pública 1760 de 8 de abril del 2019, otorgada en Palma de Mallorca ante el notario del Ilustre Colegio de Baleares, Álvaro Delgado Truyol se hizo constar el cambio de nacionalidad de BL de neerlandesa a española, su cambio de domicilio de los Países Bajos a España, y su cambio de denominación a Barceló Vallarta Hotels, S.L.

Barceló es una sociedad cuya actividad primordial consiste en ser tenedora o *holding* residente y de nacionalidad española.

4.5.3 Estructura de Capital.

Barceló es una sociedad de nacionalidad española, cuyo capital social es propiedad al 100% de Barceló Portfolio Holding, S.L., una subsidiaria de Barceló Corporación Empresarial, S.A.

4.6. Barceló Lucia, S.L.

4.6.1 Nombre de la Sociedad

Barceló Lucia, S.L.

4.6.2. Descripción del Negocio.

Mediante Escritura pública otorgada el 12 de noviembre de 2007 por Jeroen Herman Joseph Preller, notario de ley civil en Rotterdam, se hizo constar la constitución de BL (originalmente “Playa Lucía B.V.”) bajo las leyes de los Países Bajos.

Mediante Escritura pública 1,763, de 8 de abril del 2019, otorgada en Palma de Mallorca ante el notario del Ilustre Colegio de Baleares, Álvaro Delgado Truyols se hizo constar el cambio de nacionalidad de BL de neerlandesa a española, su cambio de domicilio de los Países Bajos a España, y su cambio de denominación a Barceló Lucia, S.L.

BL es una sociedad cuya actividad primordial consiste en ser tenedora o *holding* residente y de nacionalidad española.

4.6.3 Estructura de Capital.

BL es una sociedad de nacionalidad española, cuyo capital social es propiedad al 100% de Barceló Portfolio Holding, S.L., una subsidiaria de Barceló Corporación Empresarial, S.A.

LA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS COMPRADORES INCLUIDA EN ESTA DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN NO ES RESPONSABILIDAD DE GHSF Y PROVIENE EXCLUSIVAMENTE DE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR LOS COMPRADORES PARA EFECTOS DE LA ENAJENACION.

5. FACTORES DE RIESGO.

Se hace notar que los factores de riesgo descritos a continuación son aquellos que actualmente GHSF considera pudieran, de materializarse, afectar a GHSF adversamente. Es posible que existan riesgos adicionales que no han sido identificados por GHSF o que en la actualidad no se consideran relevantes y que, de actualizarse, podrían afectar las operaciones, situación financiera o resultados de operación de GHSF.

5.1. Factores de Riesgo Relacionados con GHSF

La sección “1. Información General – 1.c) Factores de Riesgo” del Reporte Anual contiene los factores de riesgo inherentes al negocio de GHSF, incluyendo factores de riesgo relativos a la enajenación de activos y la desincorporación de los mismos del portafolio hotelero de GHSF. Dicha sección se incorpora por referencia a la presente Declaración de Información.

5.2. Factores de Riesgo Adicionales Relacionados con la Enajenación.

Información sobre Estimaciones y Riesgos Asociados

La información que se incluye en la presente Declaración de Información refleja la perspectiva de GHSF en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “cree”, “espera”, “estima”, “considera”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, sus accionistas deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en esta Declaración de Información o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la Enajenación. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

A continuación, se incluye el estado consolidado proforma de situación financiera y el estado consolidado proforma de resultados de GHSF a las fechas señaladas dando efecto a la Enajenación:

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

Estado consolidado condensado de situación financiera proforma.

Al 31 de diciembre de 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).

	Nota	Al 31 de diciembre de 2022		
		GHSF	Ajustes proforma	GHSF Proforma
Activo				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1. a	\$ 444,223	\$ 932,386	\$ 1,376,609
Cuentas por cobrar, neto		188,746	-	188,746
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		15,462	-	15,462
Otras cuentas por cobrar		27,821	-	27,821
Impuestos por recuperar		530,169	-	530,169
Inventarios		31,825	-	31,825
Pagos anticipados		31,850	-	31,850
Costo por diferir Club Vacacional		16,500	-	16,500
Activos mantenidos para la venta	4.1. b	818,026	(818,026)	-
Total del activo circulante		2,104,622	114,360	2,218,982
Activo no circulante				
Efectivo restringido		155,761	-	155,761
Inmuebles, mobiliario y equipo		9,281,871	-	9,281,871
Otros activos		386,393	-	386,393
Inversiones en asociadas		37,225	-	37,225
Impuestos a la utilidad diferidos		207,148	-	207,148
Crédito mercantil		345,617	-	345,617
Costo por diferir club vacacional		125,694	-	125,694
Total del activo no circulante		10,539,709	-	10,539,709
Total del activo		\$ 12,644,331	\$ 114,360	\$ 12,758,691
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	4.1. c	\$ 405,295	\$ (17,444)	\$ 387,851
Proveedores y pasivos acumulados		241,684	-	241,684
Impuestos por pagar		263,823	-	263,823
Provisiones y otros pasivos		105,854	-	105,854
Cuentas por pagar a partes relacionadas		530	-	530
Depósitos en garantía		193,514	-	193,514
Anticipos de clientes		76,833	-	76,833
Ingresos diferidos club vacacional		40,786	-	40,786
Pasivos mantenidos para la venta	4.1. d	100,997	(100,997)	-
Total del pasivo circulante		1,429,316	(118,441)	1,310,875
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	4.1. e	3,330,627	(192,499)	3,138,128
Beneficios a los empleados		16,815	-	16,815
Impuestos a la utilidad diferidos		819,307	-	819,307
Ingresos diferidos club vacacional		190,694	-	190,694
Otros pasivos		165	-	165
Total del pasivo no circulante		4,357,608	(192,499)	4,165,109
Total del pasivo		5,786,924	(310,940)	5,475,984
Capital contable				
Capital social		4,354,707	-	4,354,707
Recompra de acciones		(44,209)	-	(44,209)

Prima en suscripción de acciones	80,000	-	80,000
Reserva legal	190,493	-	190,493
Utilidades retenidas	807,598	425,300	1,232,898
Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía	5,388,589	425,300	5,813,889
Participación no controladora	1,468,818	-	1,468,818
Total del capital contable	6,857,407	425,300	7,282,707
Total del pasivo y capital contable	\$ 12,644,331	\$ 114,360	\$ 12,758,691

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados proforma.

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

Estado consolidado condensado de resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) excepto utilidad por acción.

Nota	Resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2021		
	GHSF	Ajustes proforma	GHSF Proforma
Ingresos de operación:			
Habitaciones	\$ 1,302,470	\$ (117,379)	\$ 1,185,091
Alimentos y bebidas	1,017,326	(58,758)	958,568
Otros	332,523	(8,867)	323,656
Total de ingresos de operación	2,652,319	(185,004)	2,467,315
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones	344,791	(28,471)	316,320
Alimentos y bebidas	567,881	(34,484)	533,397
Otros	64,124	(4,421)	59,703
Total de costos departamentales y gastos	976,796	(67,376)	909,420
Utilidad departamental	1,675,523	(117,628)	1,557,895
Gastos operativos:			
Administración	407,582	(10,330)	397,252
Publicidad y ventas	187,442	(6,635)	180,807
Mantenimiento y costos energéticos	393,880	(28,784)	365,096
Total de gastos operativos	988,904	(45,749)	943,155
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación	686,619	(71,879)	614,740
Gastos inmobiliarios y depreciación:			
Impuesto predial	15,275	(1,733)	13,542
Seguros	20,642	(1,030)	19,612
Depreciación	273,625	(27,034)	246,591
Otros	26,155	(4,266)	21,889
Total gastos inmobiliarios y depreciación	335,697	(34,063)	301,634
Otros (gastos) ingresos, neto	3,667	493,397	497,064
Utilidad (pérdida) de operación	354,589	455,581	810,170
Resultado de financiamiento:			
Ingresos por intereses	22,317	-	22,317
Gastos por intereses	(131,726)	10,284	(121,442)
Ganancia cambiaria, neta	106,803	25,676	132,479
Otros costos financieros	(9,849)	-	(9,849)
	(12,455)	35,960	23,505
Participación en el resultado de asociadas	3,615	-	3,615
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	345,749	491,541	837,290
Impuestos a la utilidad	147,445	(11,375)	136,070
Utilidad neta del ejercicio	\$ 198,304	\$ 502,916	\$ 701,220
Utilidades atribuibles a:			
Propietarios de la Compañía	\$ 162,385	\$ 502,916	\$ 665,301
Participación no controladora	35,919	-	35,919

Promedio ponderado de acciones en circulación	\$ 198,304	\$ 502,916	\$ 701,220
Utilidad básica por acción	626,689		626,689
	0.26		1.06

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados proforma

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

Notas a la información financiera consolidada condensada proforma Al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), a menos que se indique otra denominación)

1. Actividades

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (el "Grupo", "GHSF" o "la Compañía") se constituyó en la Ciudad de México. La actividad principal del Grupo es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles, tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. El Grupo se constituyó el 24 de noviembre de 2006 e inició operaciones el 1 de enero de 2010.

La Compañía se encuentra domiciliada en Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05348. El periodo de operaciones de la Compañía y el ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 diciembre.

2. Descripción de la transacción

Con fecha 15 de diciembre de 2022, GHSF, a través de sus afiliadas: (i) Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V. ("Inmobiliaria Guadalajara") e (ii) Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V. ("Inmobiliaria Monterrey" y conjuntamente con Inmobiliaria Guadalajara los "Vendedores") celebraron con Barceló Vallarta Hotels, S.L. ("Barceló") y Barceló Lucia S.L. ("BL" y conjuntamente con Barceló los "Compradores") un Contrato de Cesión Onerosa de Partes Sociales (el "Contrato de Cesión") conforme al cual, sujeto a las condiciones de cierre previstas en dicho contrato, los Vendedores transmitirán a los Compradores la totalidad de las partes sociales representativas del capital social de Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V. ("SIT"), propietaria del Hotel Hilton Guadalajara ("el Hotel"), como se presentaba en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2022.

Posterior al 31 de enero de 2023, fecha de vencimiento del contrato de franquicia Hilton, el Hotel empezó a comercializarse bajo la licencia no exclusiva del uso de la marca "Barceló". La venta del Hotel forma parte de la estrategia de rotación de activos de GHSF, optimizando el retorno a sus accionistas.

El precio total aproximado de la venta asciende a la cantidad de US\$59,000,000 (a un tipo de cambio de \$19.3615 al 31 de diciembre de 2022 según Banxico, equivalentes a \$1,142,328,500 pesos mexicanos aproximadamente).

3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma

El estado financiero consolidado condensado de situación financiera proforma y el estado consolidado condensado de resultados integrales proforma que se acompañan, han sido preparados por la Administración utilizando como base las políticas contables de GHSF, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

Los estados consolidados condensados proforma que se acompañan presentan la información financiera de GHSF como si la venta de los activos netos del hotel, que se describen en la Nota 2 “Descripción de la transacción”, hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2022, con respecto al estado financiero consolidado condensado de situación financiera proforma a esa fecha; y el 1 de enero de 2022, con respecto al estado consolidado condensado de resultados integrales proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Por lo tanto, el tipo de cambio utilizado para convertir la información financiera denominada en dólares del estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2022 fue de \$19.3615. Por su parte, para convertir la información del estado consolidado condensado de resultados integrales proforma, se utilizó el tipo de cambio del 1 de enero de 2022 equivalente a \$20.5157.

4. Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 31 de diciembre de 2022, incluidos en el estado consolidado condensado de situación financiera proforma a dicha fecha, y los ajustes proforma incluidos en el estado consolidado condensado de resultados integrales por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, y que se describen más adelante, representan ajustes a la situación financiera consolidada condensada y resultados consolidados condensados históricos de GHSF.

Los ajustes proforma consideran la pérdida de control de SIT como subsidiaria de la Compañía a partir de que se lleve a cabo la transacción, así como el resultado de la venta que surgirá de enfrentar el precio de venta con el valor de los activos netos que sean dispuestos; finalmente, se consideran efectos fiscales de la transacción, así como en las fuentes de financiamiento de la Compañía para concretar la transacción.

Esta información financiera no pretende representar los resultados de operación o la situación financiera de GHSF como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de GHSF para periodos futuros o cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión por la administración.

4.1 Ajustes al estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2022 (en miles de pesos mexicanos):

GHSF dispondría y perdería el control de la entidad propietaria del Hotel, por lo que desconsolidaría sus activos y pasivos, los cuales se incluyen en los estados financieros proforma como si la transacción se hubiese consumado el 31 de diciembre de 2022, como se detalla a continuación:

- a) **Efectivo y equivalentes de efectivo.** El ajuste proforma por \$932,386 considera la suma

netas de todos los movimientos que se describen a continuación y que se detallan más adelante en los siguientes incisos de esta sección 4.1:

- Aumento de efectivo por el precio de venta del hotel por \$1,142,329 (equivalente a US\$59 millones);
 - Desembolso de efectivo por el pago del contrato de crédito simple mantenido con BBVA en Inmobiliaria Guadalajara e Inmobiliaria Monterrey por \$(209,942), con la finalidad de liberar garantías y gravámenes que permitan concretar la transacción.
- b) **Activos mantenidos para la venta.** El ajuste por \$(818,026) corresponde a la baja de activos de la subsidiaria que sería dispuesta en la transacción, los cuales se presentaban como mantenidos para la venta en los estados financieros consolidados auditados de GHSF al 31 de diciembre de 2022.
- c) **Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo.** Se reconoce un ajuste por \$(17,444) equivalente al pago de la porción circulante del crédito simple mantenido con BBVA como se explica en el inciso a) anterior.
- d) **Pasivos mantenidos para la venta.** El ajuste por \$(100,997) corresponde a la baja de los pasivos de la subsidiaria que sería dispuesta en la transacción, los cuales se presentaban como mantenidos para la venta en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2022.
- e) **Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes.** Se reconoce un ajuste por \$(192,499) equivalente al pago de la porción no circulante del crédito simple mantenido con BBVA como se explica en el inciso a) anterior.
- f) **Utilidades retenidas.** El ajuste proforma por \$425,300 corresponde a la utilidad que se generaría por la transacción al enfrentar el precio de venta contra los activos netos del Hotel que se darían de baja.

4.2 Ajustes al estado consolidado condensado de resultados integrales proforma por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (en miles de pesos mexicanos):

El estado consolidado condensado de resultados integrales proforma de GHSF por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, ha sido ajustado para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2022. Dichos ajustes se detallan a continuación:

- a) **Ingresos de operación.** Habrían disminuido por la desconsolidación de los ingresos de operación del Hotel por \$(185,004) por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.
- b) **Costos departamentales y gastos.** Habrían disminuido por la desconsolidación de los costos y gastos del Hotel por \$(67,376) por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.
- c) **Gastos operativos.** Habrían disminuido por la desconsolidación de los gastos del Hotel por \$(45,749) por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.
- d) **Impuesto predial y seguros.** Corresponden al gasto de predial y seguros por \$(2,763) que tuvo el Hotel por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales no se habrían

reconocido en los estados financieros consolidados si la transacción se hubiese concretado el 1 de enero de 2022.

- e) **Depreciación.** El ajuste estimado por \$(27,034) por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, corresponde a la depreciación del Hotel que no se habría reconocido en los estados financieros consolidados si la transacción se hubiese concretado el 1 de enero de 2022.
- f) **Otros.** El ajuste proforma por \$(4,266) corresponde a los otros gastos incurridos por el Hotel que no se habría reconocido en los estados financieros consolidados si la transacción se hubiese concretado el 1 de enero de 2022.
- g) **Otros (gastos) ingresos, neto.** El ajuste proforma por \$493,397 corresponde por la utilidad derivada de la venta del Hotel.
- h) **Gastos por intereses.** El ajuste proforma por \$10,284 corresponde a la disminución de intereses bancarios por el pago del préstamo bancario mantenido con BBVA como parte de las condiciones para que se complete la transacción.
- i) **Ganancia cambiaria, neta.** El ajuste proforma por \$25,676 considera la eliminación de la fluctuación cambiaria neta generada por el crédito bancario, la cual no se habría generado si la transacción y la liquidación del crédito se hubiesen concretado el 1 de enero de 2022.
- j) **Impuestos a la utilidad.** El ajuste proforma por \$(11,375) considera la suma neta de todos los movimientos que se describen a continuación:
 - Se reconoce un ajuste proforma por \$(14,460) correspondiente a la eliminación de los impuestos a la utilidad generados por SIT y que fueron consolidados en el estado de resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.
 - Adicionalmente, se reconoce un ajuste por \$3,085 relacionado con la eliminación de la deducción fiscal que tuvieron los intereses del préstamo bancario que habría sido liquidado el 1 de enero de 2022, a una tasa legal de 30% de impuesto sobre la renta aplicable en México.

5. Consideraciones fiscales de la transacción

Salvo por el Impuesto sobre la Renta, que conforme a la fracción IV del Artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre la Renta será a cargo de los Vendedores, quedarán a cargo de los Compradores todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, derivados de, o relacionados con la transacción.

Para fines de los estados financieros consolidados condensados proforma, el Impuesto sobre la Renta que se habría generado por la utilidad fiscal por la venta del Hotel sería amortizado con las pérdidas fiscales de la Compañía, de modo que no se generaría un impuesto por pagar en la transacción. Sin embargo, debido a que las pérdidas fiscales que se utilizarían no generaron previamente un activo por impuestos diferidos, se generaría un efecto neto de cero en el estado de resultados al activarlas e inmediatamente disminuir el saldo de dicho activo por impuestos diferidos.

7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD.

El siguiente análisis ha sido elaborado con la intención de proveer una mayor descripción de algunos de los elementos relevantes del estado consolidado proforma de situación financiera no auditado al 31 de diciembre del 2022 de GHSF que incluyen los efectos a dichos estados financieros que son consecuencia de la Enajenación. No pretende ser una descripción de la totalidad de los efectos que resulten de la Enajenación. La información financiera consolidada proforma que se incluye en la presente Declaración de Información es únicamente para fines ilustrativos y no representa los resultados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Enajenación se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tiene la intención de que proyecte los resultados de operación o situación financiera futura de GHSF. La información financiera consolidada proforma de GHSF que se incluye en la presente Declaración de Información debe ser leída en conjunto con los estados financieros de GHSF, las notas a los mismos y la información financiera consolidada proforma que se incluye en la presente Declaración de Información.

Derivado de la Enajenación, GHSF transferirá, a través de sus afiliadas involucradas, a los Compradores la totalidad de las partes sociales representativas del capital social de SIT, sociedad propietaria de ciertos activos y pasivos inherentes a la titularidad del Hotel, los cuales se incluyen en los estados financieros proforma como si la Enajenación se hubiera consumado el 31 de diciembre de 2022, como se detalla a continuación:

Efectos en el estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2022 (en miles de pesos mexicanos):

a) **Activo Total** . El ajuste proforma por \$114.360 millones de Pesos considera la suma neta de todos los movimientos que se describen a continuación y que se detallan más adelante en los siguientes incisos:

- Aumento de efectivo por la recepción del pago del precio de la Enajenación por \$1,142.329 millones de Pesos;
- Disminución de los activos de SIT por \$818.026 millones de Pesos, por los siguientes activos:¹

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$20,398
Cuentas por Cobrar	\$8,732
Otras cuentas por cobrar	\$2,098
Inventarios	\$2,114
Pagos anticipados	\$714
Efectivo Restringido	\$5,226
Inmuebles Mobiliario y Equipo	\$778,714

¹ Cifras en miles de Pesos.

Total \$818,026

○ Disminución de efectivo por \$209.943 millones de Pesos por el pago del Financiamiento BBVA Existente.

b) **Pasivo Total.** El ajuste proforma por \$310.940 millones de Peso considera la suma neta de todos los movimientos que se describen a continuación y que se detallan más adelante en los siguientes incisos:

○ Disminución de los pasivos de SIT por \$100.997 millones de Pesos formada por los siguientes pasivos:²

Proveedores	\$12,838
Pasivos acumulados	\$259
Provisiones	\$3,579
Impuestos por pagar	\$34,127
Anticipos de clientes	\$7,241
Beneficios a los empleados	\$2,571
Impuestos a la utilidad diferidos	\$40,382
Total	\$100,997

○ Disminución del pasivo por pago de la deuda bancaria por \$209.943 millones de Pesos por el pago del Financiamiento BBVA Existente.

c) **Capital Contable Total.** El ajuste proforma por \$425.300 millones de Pesos generados en la utilidad del ejercicio por la ganancia en la venta del hotel.

7.1. Resultados de Operación.

Efectos en los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (en miles de pesos mexicanos):

Los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma de GHSF por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 han sido ajustados para reflejar los efectos de la Enajenación como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2022. Dichos ajustes se detallan a continuación:

a) **Ingresos de operación.** Habrían disminuido por la desincorporación de los ingresos de operación del Hotel por \$185.004 millones de Pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

b) **Costos departamentales y gastos.** Habrían disminuido por la desincorporación de los costos del Hotel por \$67.376 millones de Pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

² Cifras en miles de Pesos.

c) **Gastos operativos.** Habrían disminuido por la desincorporación de los gastos del Hotel por \$45.749 millones de Pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

d) **Impuesto predial y seguros.** Disminuirían por \$2.763 millones de Pesos por la desincorporación del inmueble sobre el cual se encuentra ubicado el Hotel y las pólizas de seguro relacionadas al Hotel.

e) **Depreciación y amortización.** Disminuiría en \$27.034 millones de Pesos por la desincorporación de los inmuebles, mobiliario y equipo relacionados con el Hotel.

f) **Otros.** Disminución de otros gastos incurridos por el hotel por \$4.266 millones de pesos que no se habrían reconocido.

g) **Otros (gastos) Ingresos, neto.** Se habría generado una utilidad por venta de la Sociedad por \$493.397 millones de Pesos.

h) **Costo Financiero.** Disminuiría en \$35.960 millones de Pesos por la liquidación del Financiamiento BBVA Existente consistente en \$10.284 millones de Pesos por intereses bancarios y \$25.676 millones de Pesos por fluctuación cambiaria neta que no se habría generado.

i) **Impuestos a la utilidad.** Se reconocería una disminución en el impuesto a la utilidad por \$11,375 por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Para mayor información en relación a la información financiera de GHSF, favor de consultar el Reporte Anual y el último reporte trimestral de GHSF, los cuales se incorporan por referencia a esta Declaración de Información y pueden ser consultados en la página de internet de GHSF en la dirección: <https://www.gsf-hotels.com/> y en la página de internet de la Bolsa en la dirección: <https://www.bmv.com.mx>.

7.2 Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

a) **Efectivo y equivalentes de efectivo.** El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo consolidado proforma al 31 de diciembre de 2022, habría resultado en \$1,377 millones de Pesos. Dicho monto es mayor en \$933 millones de Pesos a los \$ 444 millones de Pesos correspondientes al efectivo y equivalentes de efectivo de las cifras base de GHSF. La variación principal es la entrada del flujo de efectivo por la Enajenación.

b) **Liquidez.** Al 31 de diciembre de 2022, la razón de liquidez considerando la Enajenación habría sido de 1.7. Dicha razón de liquidez es un indicador de la capacidad que tiene GHSF para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo.

c) **Activo Total.** El rubro de activo total proforma sin considerar las operaciones del Hotel al 31 de diciembre de 2022, alcanzaría la cifra de \$12,758 millones de Pesos. Dicho monto es mayor en 114 millones de Pesos a los \$12,644 millones de Pesos correspondientes al activo total de las cifras base de GHSF. La diferencia se explica principalmente por la entrada al rubro de efectivo del pago por la Enajenación, la

desincorporación de activos del Hotel y el pago del Financiamiento BBVA Existente.

d) **Deuda.** El rubro de deuda con costo proforma de GHSF, tomando en consideración la Enajenación al 31 de diciembre de 2022, ascendería a \$3,526 millones de Pesos, en comparación a la deuda de \$3,736 millones de Pesos registrada en las cifras base correspondientes a GHSF.

Para mayor información en relación a la información financiera de GHSF, favor de consultar el Reporte Anual y el Reporte Trimestral, los cuales se incorporan por referencia a esta Declaración de Información y pueden ser consultados en la página de internet de GHSF en la dirección: <https://www.gsf-hotels.com/> y en la página de internet de la Bolsa en la dirección: <https://www.bmv.com.mx>.

8. PERSONAS RESPONSABLES

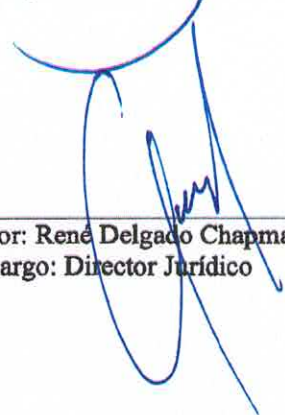
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir la verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en la presente Declaración de Información, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en esta Declaración de Información o que la misma contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Por: Francisco Medina Elizalde
Cargo: Director General



Por: Enrique Gerardo Martínez Guerrero
Cargo: Director Finanzas



Por: René Delgado Chapman
Cargo: Director Jurídico

9. ANEXOS

9.1 Informe de Mancera S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited auditores externos independientes de GHSF, sobre la compilación de información financiera proforma.

12 de abril de 2023

Al Consejo de Administración de
Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. ("la Emisora") y apoderado legal de Mancera, S.C.:

- a) Otorgo mi consentimiento para que Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. incluya en el Folleto Informativo de la Reestructura Societaria, el Informe de Aseguramiento que al efecto emitimos con fecha 12 de abril de 2023 sobre los estados financieros consolidados condensados proforma de la Emisora correspondientes al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, de conformidad con la Norma Internacional de Aseguramiento 3420.
- b) Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información contenida en los estados financieros consolidados condensados proforma incluidos en el Folleto Informativo de Reestructura Societaria de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros consolidados condensados proforma o del informe de aseguramiento que al efecto presentamos, coincida con la información asegurada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

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



C.P.C. José Fernández Campos
Auditor Externo
Socio y Apoderado Legal

**GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

Estados financieros consolidados condensados proforma
al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados condensados proforma

Al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Contenido

Informe de aseguramiento del contador público independiente

Estado consolidado condensado de situación financiera proforma

Estado consolidado condensado de resultados integrales

Notas a los estados financieros consolidados condensados

INFORME DE ASEGURAMIENTO DEL CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE SOBRE LA COMPILACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA CONDENSADA PROFORMA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS PARA SER INCLUIDOS EN UN FOLLETO DE REESTRUCTURA SOCIETARIA

Al Consejo de Administración de
Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Hemos concluido nuestro compromiso de aseguramiento para informar sobre la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma en los estados financieros consolidados condensados de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B de C.V y subsidiarias ("la Compañía") preparada por la administración de la Compañía. La información financiera consolidada condensada proforma antes mencionada comprende el estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2022, el estado consolidado condensado de resultados integrales proforma por el año terminado el 31 diciembre de 2022, así como las notas a dichos estados financieros (colectivamente, "los estados financieros consolidados condensados proforma"), los cuales incluyen los ajustes proforma a la información financiera consolidada de la Compañía para reflejar la información financiera proforma. Los criterios aplicables sobre los cuales la Administración de la Compañía ha compilado los estados financieros consolidados condensados proforma se describen en la Nota 3 ("Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma") de los mismos.

El estado financiero consolidado condensado de situación financiera proforma y el estado consolidado condensado de resultados integrales proforma al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, respectivamente, tienen como base la información financiera auditada de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. con fecha 3 de marzo de 2023 y reportada a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV").

La información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada por la Administración de la Compañía para mostrar el impacto en la situación financiera y el desempeño financiero, derivado de la venta de activos netos descritos en la Nota 2 en los estados financieros consolidados condensados proforma de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, como si dicha venta hubiera tenido lugar el 31 de diciembre 2022, con respecto al estado consolidado condensado de situación financiera proforma a esa fecha; y el 1 de enero de 2022, con respecto al estado consolidado condensado de resultados integrales proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Como parte de este proceso, la información sobre la situación financiera y sobre su desempeño financiero ha sido compilada por la Administración de la Compañía como se describe en la Nota 3 de los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos.

Responsabilidad de la Administración por la información financieros proforma

La Administración es responsable de la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma en los estados financieros consolidados condensados proforma elaborados sobre las bases de preparación descritas en las Notas 3, 4 y 5.

Responsabilidad del contador público independiente

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre si la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, por la Administración de la Compañía con base en los criterios descritos en las Notas 3, 4 y 5 de los estados financieros consolidados condensados proforma de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

Nuestra independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los criterios de independencia y otros requerimientos éticos del Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, que se basa en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Aplicamos la Norma Internacional sobre Control de Calidad 1, y mantenemos un sistema de control de calidad exhaustivo que incluye políticas y procedimientos documentados respecto al cumplimiento de los requerimientos éticos, las normas profesionales y los requerimientos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Alcance de nuestro compromiso

Hemos llevado a cabo nuestro compromiso de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajo de Aseguramiento (ISAE por sus siglas en inglés) 3420, "Trabajos de aseguramiento sobre la compilación de la información financiera proforma incluida en un prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y de Trabajos de Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que el contador cumpla con requerimientos éticos y planee y desarrolle procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Administración de la Compañía ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera consolidada condensada proforma en los estados financieros consolidados condensados proforma de la Compañía adjuntos con base en la presentación descrita en la Nota 3.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o remitir algún reporte u opinión sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos, ni hemos, en el curso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de dichos estados financieros.

El propósito de los estados financieros consolidados condensados proforma incluidos en el folleto informativo presentado de conformidad con el artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores, es únicamente el de mostrar el impacto de un evento o transacción significativa sobre la información financiera no ajustada de la Compañía como si la transacción se hubiera desarrollado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. En consecuencia, no damos ninguna seguridad de que el resultado real de la transacción a las fechas y por los periodos mostrados hubiera sido como se han presentado en los estados financieros.

Un trabajo de aseguramiento razonable para informar sobre si la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra realizar procedimientos para evaluar si los criterios aplicables utilizados por la Administración de la Compañía en la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma provee una base razonable para la presentación de los efectos materiales directamente atribuibles al evento o transacción, y para obtener suficiente evidencia apropiada sobre si:

- ▶ Los ajustes proforma relacionados dan un efecto apropiado a esos criterios; y
- ▶ la información financiera proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera consolidada condensada no ajustada.

Los procedimientos seleccionados se realizaron con base en nuestro juicio profesional, teniendo en cuenta nuestro entendimiento sobre la Compañía, del evento o la transacción respecto de los cuales la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, y otras circunstancias relevantes del compromiso.

Nuestro compromiso también implicó evaluar la presentación general de la información financiera consolidada condensada proforma, con base en lo que se describe en la Nota 3 de los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las bases de preparación descritas en las Notas 3, 4 y 5 de los estados financieros consolidados condensados proforma de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

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



C.P.C. José Fernández Campos

Ciudad de México
12 de abril de 2023.

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estado consolidado condensado de situación financiera proforma

Al 31 de diciembre de 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Nota	Al 31 de diciembre de 2022		
		GHSF	Ajustes proforma	GHSF Proforma
Activo				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1. a	\$ 444,223	\$ 932,386	\$ 1,376,609
Cuentas por cobrar, neto		188,746	-	188,746
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		15,462	-	15,462
Otras cuentas por cobrar		27,821	-	27,821
Impuestos por recuperar		530,169	-	530,169
Inventarios		31,825	-	31,825
Pagos anticipados		31,850	-	31,850
Costo por diferir club vacacional		16,500	-	16,500
Activos mantenidos para la venta	4.1. b	818,026	(818,026)	-
Total del activo circulante		2,104,622	114,360	2,218,982
Activo no circulante				
Efectivo restringido		155,761	-	155,761
Inmuebles, mobiliario y equipo		9,281,871	-	9,281,871
Otros activos		386,393	-	386,393
Inversiones en asociadas		37,225	-	37,225
Impuestos a la utilidad diferidos		207,148	-	207,148
Crédito mercantil		345,617	-	345,617
Costo por diferir club vacacional		125,694	-	125,694
Total del activo no circulante		10,539,709	-	10,539,709
Total del activo		\$ 12,644,331	\$ 114,360	\$ 12,758,691
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	4.1. c	\$ 405,295	\$ (17,444)	\$ 387,851
Proveedores y pasivos acumulados		241,684	-	241,684
Impuestos por pagar		263,823	-	263,823
Provisiones y otros pasivos		105,854	-	105,854
Cuentas por pagar a partes relacionadas		530	-	530
Depósitos en garantía		193,514	-	193,514
Anticipos de clientes		76,833	-	76,833
Ingresos diferidos club vacacional		40,786	-	40,786
Pasivos mantenidos para la venta	4.1. d	100,997	(100,997)	-
Total del pasivo circulante		1,429,316	(118,441)	1,310,875
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	4.1. e	3,330,627	(192,499)	3,138,128
Beneficios a los empleados		16,815	-	16,815
Impuestos a la utilidad diferidos		819,307	-	819,307
Ingresos diferidos club vacacional		190,694	-	190,694
Otros pasivos		165	-	165
Total del pasivo no circulante		4,357,608	(192,499)	4,165,109
Total del pasivo		5,786,924	(310,940)	5,475,984
Capital contable				
Capital social		4,354,707	-	4,354,707
Recompra de acciones		(44,209)	-	(44,209)
Prima en suscripción de acciones		80,000	-	80,000
Reserva legal		190,493	-	190,493
Utilidades retenidas	4.1. f	807,598	425,300	1,232,898
Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía		5,388,589	425,300	5,813,889
Participación no controladora		1,468,818	-	1,468,818
Total del capital contable		6,857,407	425,300	7,282,707
Total del pasivo y capital contable		\$ 12,644,331	\$ 114,360	\$ 12,758,691

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados proforma.

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estado consolidado condensado de resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) excepto utilidad por acción

	Nota	Resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022		
		GHSF	Ajustes proforma	GHSF Proforma
Ingresos de operación:				
Habitaciones		\$ 1,302,470	\$ (117,379)	\$ 1,185,091
Alimentos y bebidas		1,017,326	(58,758)	958,568
Otros		332,523	(8,867)	323,656
Total de ingresos de operación	4.2. a	<u>2,652,319</u>	<u>(185,004)</u>	<u>2,467,315</u>
Costos departamentales y gastos:				
Habitaciones		344,791	(28,471)	316,320
Alimentos y bebidas		567,881	(34,484)	533,397
Otros		64,124	(4,421)	59,703
Total de costos departamentales y gastos	4.2. b	<u>976,796</u>	<u>(67,376)</u>	<u>909,420</u>
Utilidad departamental		<u>1,675,523</u>	<u>(117,628)</u>	<u>1,557,895</u>
Gastos operativos:				
Administración		407,582	(10,330)	397,252
Publicidad y ventas		187,442	(6,635)	180,807
Mantenimiento y costos energéticos		393,880	(28,784)	365,096
Total de gastos operativos	4.2. c	<u>988,904</u>	<u>(45,749)</u>	<u>943,155</u>
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación		<u>686,619</u>	<u>(71,879)</u>	<u>614,740</u>
Gastos inmobiliarios y depreciación:				
Impuesto predial	4.2. d	15,275	(1,733)	13,542
Seguros	4.2. d	20,642	(1,030)	19,612
Depreciación	4.2. e	273,625	(27,034)	246,591
Otros	4.2. f	26,155	(4,266)	21,889
Total gastos inmobiliarios y depreciación		<u>335,697</u>	<u>(34,063)</u>	<u>301,634</u>
Otros (gastos) ingresos, neto	4.2. g	<u>3,667</u>	<u>493,397</u>	<u>497,064</u>
Utilidad (pérdida) de operación		<u>354,589</u>	<u>455,581</u>	<u>810,170</u>
Resultado de financiamiento:				
Ingresos por intereses		22,317	-	22,317
Gastos por intereses	4.2. h	(131,726)	10,284	(121,442)
Ganancia cambiaria, neta	4.2. i	106,803	25,676	132,479
Otros costos financieros		(9,849)	-	(9,849)
		<u>(12,455)</u>	<u>35,960</u>	<u>23,505</u>
Participación en el resultado de asociadas		3,615	-	3,615
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		<u>345,749</u>	<u>491,541</u>	<u>837,290</u>
Impuestos a la utilidad	4.2. j	<u>147,445</u>	<u>(11,375)</u>	<u>136,070</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>\$ 198,304</u>	<u>\$ 502,916</u>	<u>\$ 701,220</u>
Utilidades atribuibles a:				
Propietarios de la Compañía		\$ 162,385	\$ 502,916	\$ 665,301
Participación no controladora		35,919	-	35,919
		<u>\$ 198,304</u>	<u>\$ 502,916</u>	<u>\$ 701,220</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación		<u>626,689</u>		<u>626,689</u>
Utilidad básica por acción		<u>0.26</u>		<u>1.06</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados proforma.

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Notas a la información financiera consolidada condensada proforma

Al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$),
a menos que se indique otra denominación)

1. Actividades

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (el "Grupo", "GHSF" o "la Compañía") se constituyó en la Ciudad de México. La actividad principal del Grupo es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles, tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. El Grupo se constituyó el 24 de noviembre de 2006 e inició operaciones el 1 de enero de 2010.

La Compañía se encuentra domiciliada en Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05348. El periodo de operaciones de la Compañía y el ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 diciembre.

2. Descripción de la transacción

Con fecha 15 de diciembre de 2022, GHSF, a través de sus afiliadas: (i) Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V. ("Inmobiliaria Guadalajara") e (ii) Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V. ("Inmobiliaria Monterrey" y conjuntamente con Inmobiliaria Guadalajara los "Vendedores") celebraron con Barceló Vallarta Hotels, S.L. ("Barceló") y Barceló Lucia S.L. ("BL" y conjuntamente con Barceló los "Compradores") un Contrato de Cesión Onerosa de Partes Sociales (el "Contrato de Cesión") conforme al cual, sujeto a las condiciones de cierre previstas en dicho contrato, los Vendedores transmitirán a los Compradores la totalidad de las partes sociales representativas del capital social de Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V. ("SIT"), propietaria del Hotel Hilton Guadalajara ("el Hotel"), como se presentaba en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2022.

Posterior al 31 de enero de 2023, fecha de vencimiento del contrato de franquicia Hilton, el Hotel empezó a comercializarse bajo la licencia no exclusiva del uso de la marca "Barceló". La venta del Hotel forma parte de la estrategia de rotación de activos de GHSF, optimizando el retorno a sus accionistas.

El precio total aproximado de la venta asciende a la cantidad de US\$59,000,000 (a un tipo de cambio de \$19.3615 al 31 de diciembre de 2022 según Banxico, equivalentes a \$1,142,328,500 pesos mexicanos aproximadamente).

3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma

El estado financiero consolidado condensado de situación financiera proforma y el estado consolidado condensado de resultados integrales proforma que se acompañan, han sido preparados por la Administración utilizando como base las políticas contables de GHSF, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Los estados consolidados condensados proforma que se acompañan presentan la información financiera de GHSF como si la venta de los activos netos del hotel, que se describen en la Nota 2 "Descripción de la transacción", hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2022, con respecto al estado financiero consolidado condensado de situación financiera proforma a esa fecha; y el 1 de enero de 2022, con respecto al estado consolidado condensado de resultados integrales proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Por lo tanto, el tipo de cambio utilizado para convertir la información financiera denominada en dólares del estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2022 fue de \$19.3615. Por su parte, para convertir la información del estado consolidado condensado de resultados integrales proforma, se utilizó el tipo de cambio del 1 de enero de 2022 equivalente a \$20.5157.

4. Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 31 de diciembre de 2022, incluidos en el estado consolidado condensado de situación financiera proforma a dicha fecha, y los ajustes proforma incluidos en el estado consolidado condensado de resultados integrales por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, y que se describen más adelante, representan ajustes a la situación financiera consolidada condensada y resultados consolidados condensados históricos de GHSF.

Los ajustes proforma consideran la pérdida de control de SIT como subsidiaria de la Compañía a partir de que se lleve a cabo la transacción, así como el resultado de la venta que surgirá de enfrentar el precio de venta con el valor de los activos netos que sean dispuestos; finalmente, se consideran efectos fiscales de la transacción, así como en las fuentes de financiamiento de la Compañía para concretar la transacción.

Esta información financiera no pretende representar los resultados de operación o la situación financiera de GHSF como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de GHSF para periodos futuros o cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión por la administración.

4.1 Ajustes al estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2022 (en miles de pesos mexicanos):

GHSF dispondría y perdería el control de la entidad propietaria del Hotel, por lo que desconsolidaría sus activos y pasivos, los cuales se incluyen en los estados financieros proforma como si la transacción se hubiese consumado el 31 de diciembre de 2022, como se detalla a continuación:

- a) **Efectivo y equivalentes de efectivo.** El ajuste proforma por \$932,386 considera la suma neta de todos los movimientos que se describen a continuación y que se detallan más adelante en los siguientes incisos de esta sección 4.1:
 - o Aumento de efectivo por el precio de venta del hotel por \$1,142,329 (equivalente a US\$59 millones);
 - o Desembolso de efectivo por el pago del contrato de crédito simple mantenido con BBVA en Inmobiliaria Guadalajara e Inmobiliaria Monterrey por \$(209,942), con la finalidad de liberar garantías y gravámenes que permitan concretar la transacción.
- b) **Activos mantenidos para la venta.** El ajuste por \$(818,026) corresponde a la baja de activos de la subsidiaria que sería dispuesta en la transacción, los cuales se presentaban como mantenidos para la venta en los estados financieros consolidados auditados de GHSF al 31 de diciembre de 2022.
- c) **Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo.** Se reconoce un ajuste por \$(17,444) equivalente al pago de la porción circulante del crédito simple mantenido con BBVA como se explica en el inciso a) anterior.
- d) **Pasivos mantenidos para la venta.** El ajuste por \$(100,997) corresponde a la baja de los pasivos de la subsidiaria que sería dispuesta en la transacción, los cuales se presentaban como mantenidos para la venta en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2022.
- e) **Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes.** Se reconoce un ajuste por \$(192,499) equivalente al pago de la porción no circulante del crédito simple mantenido con BBVA como se explica en el inciso a) anterior.
- f) **Utilidades retenidas.** El ajuste proforma por \$425,300 corresponde a la utilidad que se generaría por la transacción al enfrentar el precio de venta contra los activos netos del Hotel que se darían de baja.

4.2 Ajustes al estado consolidado condensado de resultados integrales proforma por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (en miles de pesos mexicanos)

El estado consolidado condensado de resultados integrales proforma de GHSF por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, ha sido ajustado para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2022. Dichos ajustes se detallan a continuación:

- a) **Ingresos de operación.** Habrían disminuido por la desconsolidación de los ingresos de operación del Hotel por \$(185,004) por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.
- b) **Costos departamentales y gastos.** Habrían disminuido por la desconsolidación de los costos y gastos del Hotel por \$(67,376) por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.
- c) **Gastos operativos.** Habrían disminuido por la desconsolidación de los gastos del Hotel por \$(45,749) por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.
- d) **Impuesto predial y seguros.** Corresponden al gasto de predial y seguros por \$(2,763) que tuvo el Hotel por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales no se habrían reconocido en los estados financieros consolidados si la transacción se hubiese concretado el 1 de enero de 2022.
- e) **Depreciación.** El ajuste estimado por \$(27,034) por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, corresponde a la depreciación del Hotel que no se habría reconocido en los estados financieros consolidados si la transacción se hubiese concretado el 1 de enero de 2022.
- f) **Otros.** El ajuste proforma por \$(4,266) corresponde a los otros gastos incurridos por el Hotel que no se habría reconocido en los estados financieros consolidados si la transacción se hubiese concretado el 1 de enero de 2022.
- g) **Otros (gastos) ingresos, neto.** El ajuste proforma por \$493,397 corresponde por la utilidad derivada de la venta del Hotel.
- h) **Gastos por intereses.** El ajuste proforma por \$10,284 corresponde a la disminución de intereses bancarios por el pago del préstamo bancario mantenido con BBVA como parte de las condiciones para que se complete la transacción.
- i) **Ganancia cambiaria, neta.** El ajuste proforma por \$25,676 considera la eliminación de la fluctuación cambiaria neta generada por el crédito bancario, la cual no se habría generado si la transacción y la liquidación del crédito se hubiesen concretado el 1 de enero de 2022.

- j) **Impuestos a la utilidad.** El ajuste proforma por \$(11,375) considera la suma neta de todos los movimientos que se describen a continuación:
- Se reconoce un ajuste proforma por \$(14,460) correspondiente a la eliminación de los impuestos a la utilidad generados por SIT y que fueron consolidados en el estado de resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.
 - Adicionalmente, se reconoce un ajuste por \$3,085 relacionado con la eliminación de la deducción fiscal que tuvieron los intereses del préstamo bancario que habría sido liquidado el 1 de enero de 2022, a una tasa legal de 30% de impuesto sobre la renta aplicable en México.

5. Consideraciones fiscales de la transacción

Salvo por el Impuesto sobre la Renta, que conforme a la fracción IV del Artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre la Renta será a cargo de los Vendedores, quedarán a cargo de los Compradores todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, derivados de, o relacionados con la transacción.

Para fines de los estados financieros consolidados condensados proforma, el Impuesto sobre la Renta que se habría generado por la utilidad fiscal por la venta del Hotel sería amortizado con las pérdidas fiscales de la Compañía, de modo que no se generaría un impuesto por pagar en la transacción. Sin embargo, debido a que las pérdidas fiscales que se utilizarían no generaron previamente un activo por impuestos diferidos, se generaría un efecto neto de cero en el estado de resultados al activarlas e inmediatamente disminuir el saldo de dicho activo por impuestos diferidos.

* * * * *