

**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**

15 de diciembre de 2022

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 adquisición por parte de la Sociedad de los inmuebles y activos destinados a la operación ordinaria del 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*”.

**Breve Resumen de la Transacción**

Con fecha 7 de septiembre de 2022, GHSF, a través de MHKL Hotel Venture México, S.A. de C.V. (“MHKL”, una sociedad subsidiaria al 50% de GHSF, y al 50% de Apaca, S.A. de C.V., 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 (conjuntamente los “Vendedores”), un contrato de compraventa de activos sujeto a condiciones (*Asset Sale and Purchase Agreement*, según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Adquisición”), conforme al cual y sujeto a las condiciones previstas en el mismo, GHSF adquirió (la “Adquisición”) 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*”, que actualmente cuenta con 195 habitaciones hoteleras y sus correspondientes áreas de servicio (el “Hotel Mahekal”). El Hotel Mahekal será operado por GHSF, directa o indirectamente, bajo la marca “Mahekal Beach Resort®”, con la

posibilidad de que en el futuro sea operado bajo otra de las marcas propiedad de, u operadas por, GHSF.

La Adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento de GHSF al fortalecer su posición en el segmento de hoteles de playa en la Riviera Maya.

La Adquisición se aprobó por el Consejo de Administración de GHSF el día 28 de junio de 2022, y desde entonces se ha mantenido con carácter confidencial, de acuerdo a lo pactado por MHKL y los Vendedores hasta el cierre de la Adquisición, el cual ocurrió el 14 de diciembre de 2022. Consecuentemente, en términos de lo dispuesto por el Artículo 35 de las Disposiciones, la divulgación de la presente Declaración de Información quedó diferida hasta el 15 de diciembre de 2022, una vez consumado el cierre de la Adquisición, y liberados MHKL y los Vendedores de sus obligaciones de confidencialidad.

La Adquisición 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 Adquisición 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 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, Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05348 Ciudad de México, México, Atención: Maximilian Zimmermann Canovas teléfono: 55-52614508, correo electrónico: [inversionistas@gsf-hotels.com](mailto: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](http://www.bmv.com.mx).

## ÍNDICE

1.	<b>TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....</b>	<b>5</b>
2.	<b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>9</b>
3.	<b>INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA ADQUISICIÓN .....</b>	<b>10</b>
3.1.	<b>Descripción Detallada de la Adquisición .....</b>	<b>10</b>
3.2.	<b>Objetivo de la Adquisición.....</b>	<b>12</b>
3.3.	<b>Fuentes de Financiamiento. ....</b>	<b>13</b>
3.4.	<b>Fecha de Aprobación de la Adquisición.....</b>	<b>13</b>
3.5.	<b>Tratamiento Contable de la Adquisición.....</b>	<b>14</b>
3.6.	<b>Consecuencias Fiscales de la Adquisición.....</b>	<b>15</b>
4.	<b>PARTES EN LA ADQUISICIÓN .....</b>	<b>16</b>
4.1.	<b>GHSF .....</b>	<b>16</b>
4.1.1.	Nombre de la Emisora. ....	16
4.1.2.	Descripción del Negocio.....	16
4.1.4.	Descripción de la Evolución que ha tenido la Emisora. ....	16
4.1.5.	Estructura de Capital. ....	16
4.1.6.	Cambios Significativos en los Estados Financieros desde el Último Reporte Anual. 17	
4.2.	<b>MHKL Hotel Venture México, S.A. de C.V. ....</b>	<b>17</b>
4.2.1.	Nombre de la Sociedad.....	17
4.2.2.	Descripción del Negocio.....	17
4.2.3.	Estructura de Capital. ....	18
4.3.	<b>Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 815/2007.....</b>	<b>18</b>
4.3.1	Nombre de los Vendedores.....	18
4.3.2	Descripción del Negocio.....	18
4.3.3	Descripción del Negocio.....	19
4.3.4	Estructura del Fideicomiso F/815.....	19
5.	<b>FACTORES DE RIESGO.....</b>	<b>20</b>
5.1.	<b>Factores de Riesgo Relacionados con GHSF .....</b>	<b>20</b>
5.2.	<b>Factores de Riesgo Adicionales Relacionados con la Adquisición.....</b>	<b>20</b>
6.	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA .....</b>	<b>21</b>
1.	<i>Actividades.....</i>	<i>25</i>
2.	<i>Descripción de la transacción .....</i>	<i>25</i>
3.	<i>Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma .....</i>	<i>26</i>
4.	<i>Ajustes proforma .....</i>	<i>27</i>
5.	<i>Fuentes de financiamiento de la transacción .....</i>	<i>30</i>
6.	<i>Consideraciones fiscales de la transacción .....</i>	<i>30</i>
7.	<b>COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD.....</b>	<b>31</b>
7.1.	<b>Resultados de Operación.....</b>	<b>32</b>
8.	<b>PERSONAS RESPONSABLES.....</b>	<b>35</b>
9.	<b>ANEXOS.....</b>	<b>36</b>

**9.1 Informe de Mancera, S.C. (Ernst & Young) auditores externos independientes de GHSF, sobre la compilación de información financiera proforma. .... 36**

## 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:

<b>“Adquisición”</b>	tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
<b>“Agente del Depósito en Garantía”</b>	significa Armour Secure Escrow, S. de R.L. de C.V.
<b>“Apaca”</b>	significa Apaca, S.A. de C.V.
<b>“Aumento de Capital”</b>	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.
<b>“BBVA”</b>	significa BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.
<b>“Bolsa”</b>	tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
<b>“CNBV”</b>	la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>“Contrato de Adquisición”</b>	tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
<b>“Declaración de Información”</b>	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.

<b>“Disposiciones”</b>	tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
<b>“Estados Financieros Consolidados Proforma”</b>	el estado consolidado condensado de situación financiera proforma de la Sociedad y subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, el estado consolidado condensado de resultados proforma por el año terminado en esa fecha, el estado consolidado condensado de resultados proforma de la Sociedad por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, así como las notas adjuntas a los mismos.
<b>“Fecha de Cierre”</b>	significa el 14 de diciembre de 2022, fecha en la quedaron satisfechas la totalidad de las condiciones de cierre previstas en el Contrato de Adquisición.
<b>“Fideicomiso F/815”</b>	significa el contrato de fideicomiso número 815/2007 (según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo), de fecha 3 de mayo de 2007, celebrado entre HSBC México, S.A. de C.V.; Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los fideicomisos F/234354, F234346 y F/234362 y FG Playa del Carmen, S. de R.L. de C.V. como fideicomitentes y fideicomisarios, y Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria, como fiduciario.
<b>“Financiamiento BBVA”</b>	significa conjuntamente (i) el contrato de apertura de crédito simple celebrado por MHKL en su calidad de acreditada, con BBVA, como acreditante, y HPC como obligado solidario de las obligaciones de MHKL, por la cantidad de EUA\$33,000,000.00 (treinta y tres millones de Dólares); y (ii) cualesquier documentos, convenios o contratos celebrados por MHKL y/o HPC con el objeto garantizar el crédito a

cargo de MHKL a que refiere el inciso (i) anterior.

**“Financiamiento BBVA Existente”**

significa los contratos de apertura de crédito de fecha 20 de diciembre de 2013 y 22 de noviembre de 2016 (según los mismos han sido modificados de tiempo en tiempo) celebrados entre el Fideicomiso F/815, en su carácter de acreditado, y BBVA.

**“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.

**“Hipoteca MHKL”**

significa la hipoteca sobre los inmuebles de MHKL celebrada en la Fecha de Cierre entre MHKL y BBVA, mediante la cual se constituye una garantía de pago en favor de BBVA para garantizar el Financiamiento BBVA.

**“Hotel Mahekal”**

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

**“HPC”**

significa HPC Santa Fe, S.A. de C.V., una sociedad subsidiaria de MHKL.

**“IAS”**

significa los estándares internacionales de contabilidad (por sus siglas en inglés, *International Accounting Standards*), emitidos por el *International Accounting Standards Board*.

**“IFRS”**

significa las Normas Internacionales de Información Financiera (por sus siglas en inglés, *International Financial Reporting Standards*), emitidos por el *International Accounting Standards Board*.

**“Indeval”**

S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

<b>“LMV”</b>	tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
<b>“México”</b>	los Estados Unidos Mexicanos.
<b>“MHKL”</b>	tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
<b>“Pesos” o “\$”</b>	la moneda de curso legal y poder liberatorio en México.
<b>“Reporte Anual”</b>	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: <a href="http://www.gsf-hotels.com/">http://www.gsf-hotels.com/</a> y en la página de internet de la Bolsa en la dirección: <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> .
<b>“Reporte Trimestral”</b>	el reporte trimestral de GHSF para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022 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: <a href="http://www.gsf-hotels.com/">http://www.gsf-hotels.com/</a> y en la página de internet de la Bolsa en la dirección: <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> .
<b>“Vendedores”</b>	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 Adquisición 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 Adquisición involucra la participación de GHSF y Apaca, a través de MHKL, como comprador; y por la otra, los Vendedores.

MHKL es un vehículo recientemente constituido para la realización de la Adquisición. MHKL es propiedad al 50% de GHSF, y al 50% de Apaca.

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 y el Reporte Trimestral de GHSF, 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](http://www.bmv.com.mx).

El pasado 7 de septiembre de 2022 (i) MHKL y los Vendedores celebraron el Contrato de Adquisición.

El Hotel Mahekal consiste en un hotel ubicado en la Calle 38 Norte, entre la 5ª 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*”, que actualmente cuenta con 195 habitaciones hoteleras y sus correspondientes áreas de servicio.

El Contrato de Adquisición contiene una serie de disposiciones comunes para este tipo de operaciones, incluyendo (i) declaraciones de los Vendedores respectivos respecto a su constitución, debida autorización, propiedad de los activos tangibles e intangibles sujetos a la Adquisición, y otros aspectos respecto del Hotel Mahekal, (ii) obligaciones de hacer y prohibiciones aplicables al período anterior y posterior a la firma del Contrato de Adquisición, (iii) condiciones suspensivas para consumir la Adquisición, (iv) causales de terminación, (v) responsabilidades como resultado de la terminación del Contrato de Adquisición, y (vi) obligaciones de indemnización, entre otras. Descripciones de dichas disposiciones se incluye más adelante en la presente Declaración de Información.

La Adquisición se aprobó por el Consejo de Administración de GHSF el día 28 de junio de 2022, y desde entonces se ha mantenido con carácter confidencial, de acuerdo a lo pactado por MHKL y los Vendedores hasta el cierre de la Adquisición, el cual ocurrió el 14 de diciembre de 2022. Consecuentemente, en términos de lo dispuesto por el Artículo 35 de las Disposiciones, la divulgación de la presente Declaración de Información quedó diferida hasta el 15 de diciembre de 2022, una vez consumado el cierre de la Adquisición, y liberados MHKL y los Vendedores de sus obligaciones de confidencialidad.

El día 14 de diciembre de 2022, se verificó el cumplimiento de la totalidad de las condiciones suspensivas previstas en el Contrato de Adquisición, y por lo tanto, se consumó la Adquisición.

Las Adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento y diversificación de GHSF la cual contempla el crecimiento en el segmento de hoteles de playa. Como resultado de la Adquisición, GHSF contará con un total de 3,710 cuartos en operación en playas.

### **3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA ADQUISICIÓN**

#### **3.1. Descripción Detallada de la Adquisición**

El 7 de septiembre de 2022, MHKL celebró, sujeto a ciertas condiciones suspensivas, el Contrato de Adquisición. El Contrato de Adquisición tiene como objeto principal, que MHKL adquiera la propiedad del Hotel Mahekal, incluyendo la totalidad de sus inmuebles, activos, contratos cedibles, fuerza laboral, propiedad intelectual, concesiones, licencias y permisos cedibles, en la Fecha de Cierre, por un precio de EUA\$56,000,000.00 (cincuenta y seis millones de Dólares 00/100) sujeto a ajustes y prorrateos usuales para este tipo de operaciones.

Los inmuebles donde se encuentra ubicado el Hotel Mahekal, son propiedad del Fideicomiso F/815. Al momento de celebración del Contrato de Adquisición, el Fideicomiso F/815 contaba con ciertos créditos y deudas, entre ellos, el Financiamiento BBVA Existente. Para garantizar el Financiamiento BBVA (según se describe más adelante), en la Fecha de Cierre, se constituyó la Hipoteca MHKL, conforme a la cual se hipotecó en favor de BBVA la totalidad de los inmuebles de MHKL adquiridos por medio de la Adquisición.

El Contrato de Adquisición 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 incluyeron, entre otras, las siguientes:

(i) que se hubiesen obtenido todas las autorizaciones gubernamentales necesarias para consumar las operaciones contempladas en dicho contrato conforme a la legislación aplicable, incluyendo la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica;

(ii) que los Vendedores hubiesen entregado a MHKL evidencia suficiente de las autorizaciones corporativas, la capacidad y facultades de los Vendedores para consumir la Adquisición.

(iii) que las declaraciones realizadas por los Vendedores en el Contrato de Adquisición continuasen siendo ciertas y verdaderas en todos sus aspectos materiales en la Fecha de Cierre, como si hubiesen sido hechas en la Fecha de Cierre; y

(iv) que los Vendedores entregasen a MHKL evidencia del pago anticipado de la totalidad del Financiamiento BBVA Existente y la liberación de las garantías establecidas en el mismo.

El Contrato de Adquisición contiene una serie de declaraciones realizadas por las partes. Las declaraciones realizadas por los Vendedores incluyen declaraciones que versan sobre:

- (i) la constitución de los Vendedores;
- (ii) la titularidad por parte de los Vendedores de los inmuebles y activos del Hotel Mahekal;
- (iii) descripción de los bienes muebles e inmuebles que forman parte del Hotel Mahekal;
- (iv) la existencia de gravámenes respecto de los inmuebles y/o activos del Hotel Mahekal;
- (v) el cumplimiento del Hotel Mahekal con las leyes y regulaciones aplicables;
- (vi) descripción de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones gubernamentales;
- (vii) descripción de los contratos celebrados en relación con el Hotel Mahekal;
- (viii) descripciones de ciertos litigios, procesos judiciales, administrativos o extrajudiciales; y
- (ix) cumplimiento con las obligaciones fiscales, laborales y ambientales.

Conforme al Contrato de Adquisición, los Vendedores se obligan a indemnizar y defender y sacar en paz y a salvo de cualquier responsabilidad a MHKL y a sus respectivos accionistas, consejeros, administradores, gerentes, empleados, afiliadas, sucesores y cesionarios de toda pérdida con motivo, entre otros, de (i) cualquier violación, falsedad o imprecisión de cualquier declaración de los Vendedores en el Contrato de Adquisición o en cualquier documento celebrado para la consumación de la Adquisición, (ii) cualquier incumplimiento a cualquier obligación de los Vendedores contenida en el Contrato de Adquisición o en cualquier documento celebrado para la consumación de la

Adquisición, (iii) cualesquier contingencias, reveladas o no reveladas, en relación con impuestos, incluyendo sin limitación, el pago de impuesto predial, derechos o contribuciones en relación con el Hotel Mahekal, derivadas de circunstancias que ocurriesen con anterioridad a la Fecha de Cierre, (iv) cualquier contingencia derivada del saneamiento para el caso de evicción para cualquier inmueble o activo del Hotel Mahekal, y (v) cualquier contingencia, revelada o no revelada, relacionada con aspectos de índole laboral o derivadas de la relación patronal con el personal del Hotel Mahekal.

Conforme al Contrato de Adquisición, MHKL y los Vendedores asumieron diversas obligaciones de hacer y prohibiciones comunes para este tipo de operaciones entre la fecha de firma del Contrato de Adquisición y la Fecha de Cierre, dentro de las cuales se incluyó la realización de los actos que sean necesarios para que los Vendedores, en relación con el Hotel Mahekal (i) continuasen desarrollando su negocio y operación en el curso ordinario de sus negocios, de una manera consistente con su operación a la fecha del Contrato de Adquisición; (ii) mantuviesen niveles de consumibles e inventarios en el curso ordinario del negocio, (iii) continuasen con las reparaciones y el mantenimiento del Hotel Mahekal en el curso ordinario de sus negocios; (iv) renovasen cualesquier permisos, licencias y/o concesiones con anterioridad a su expiración, (v) se abstuviesen de alterar sustancialmente o hacer mejoras importantes al Hotel Mahekal, excepto en el curso ordinario de sus negocios, (vi) se abstuviesen de vender, transferir o disponer de cualquier otra forma del Hotel Mahekal o de sus activos, excepto en el curso ordinario de sus negocios, y (vii) se abstuviesen de realizar cualquier acto, o permitir cualquier acto, que pudiera condicionar la propiedad de los Vendedores sobre el Hotel Mahekal o crear cualquier gravamen sobre el Hotel Mahekal o sus activos.

El Contrato de Adquisición prevé mecanismos de depósito de garantía y de indemnización comunes en este tipo de transacciones, incluyendo la existencia de un depósito en Garantía por un monto de EUA\$2,800,000.00 (dos millones ochocientos mil Dólares 00/100), el cual se mantendrá en depósito con el Agente del Depósito por un período de 18 (dieciocho) meses, con el objeto de garantizar las obligaciones de indemnización de los Vendedores en términos del Contrato de Adquisición.

La Adquisición se aprobó por el Consejo de Administración de GHSF el día 28 de junio de 2022, y desde entonces se ha mantenido con carácter confidencial, de acuerdo a lo pactado por MHKL y los Vendedores hasta el cierre de la Adquisición, el cual ocurrió el 14 de diciembre de 2022. Consecuentemente, en términos de lo dispuesto por el Artículo 35 de las Disposiciones, la divulgación de la presente Declaración de Información quedó diferida hasta el 15 de diciembre de 2022, una vez consumado el cierre de la Adquisición, y liberados MHKL y los Vendedores de sus obligaciones de confidencialidad.

### **3.2. Objetivo de la Adquisición.**

La Adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento y diversificación de GHSF, la cual contempla el crecimiento en el segmento de hoteles de playa. Conforme a cierta información publicada por la Secretaría de Turismo y ASUR, la Riviera Maya es la primera playa más visitada en México en términos de ocupación hotelera. En 2021 el aeropuerto internacional de Cancún recibió 2,504,638 de pasajeros, un 70.5% de aumento

comparado con el 2020 y el 65.2% de los viajeros fueron internacionales. A julio de 2022, la ocupación hotelera acumulada anual de la Riviera Maya fue de 71.9%.

El Hotel Mahekal representa una oportunidad para GHSF de tener una participación dentro de la Riviera Maya, uno de los principales mercados turísticos de playa en México.

Como resultado de la Adquisición, GHSF contará con un total de 3,710 cuartos de hotel en operación en hoteles de playa, y el portafolio de GHSF alcanzará 27 hoteles y 6,764 habitaciones de los cuales 24 hoteles con 6,159 habitaciones están ya en operación, mientras que 3 hoteles con 605 habitaciones están en etapa de desarrollo.

### **3.3. Fuentes de Financiamiento.**

Para financiar la Adquisición, MHKL utilizó (i) recursos aportados por sus respectivos accionistas, parte de los cuales fueron obtenidos por GHSF mediante el Aumento de Capital, y (ii) recursos obtenidos como resultado del Financiamiento BBVA.

Los Gastos de la Adquisición incluyeron, de manera enunciativa más no limitativa, los siguientes: (i) el pago del precio de compraventa del Hotel Mahekal y (ii) los gastos relacionados con la Adquisición (incluyendo, entre otros, gastos notariales e impuestos sobre la adquisición de los inmuebles relacionados con la transmisión del Hotel Mahekal).

Asimismo, cada una de las partes ha cubierto, en relación con la negociación y elaboración del Contrato de Adquisición y la formalización de la compraventa (a) sus propios gastos (incluyendo honorarios de los asesores involucrados), y (b) los impuestos de conformidad con la legislación aplicable; en el entendido, que: (y) el Notario Público que formalizó la compraventa fue elegido por MHKL y sus honorarios fueron cubiertos por MHKL.

### **3.4. Fecha de Aprobación de la Adquisición.**

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

Mediante resoluciones del Consejo de Administración de GHSF de fecha 28 de junio de 2022, se aprobó llevar a cabo la Adquisición, así como, entre otros asuntos, llevar a cabo los actos necesarios para consumar la Adquisición. No obstante, desde dicha fecha, la Adquisición se ha mantenido con carácter confidencial, de acuerdo con lo pactado por MHKL y los Vendedores hasta el cierre de la Adquisición, el cual ocurrió el 14 de diciembre de 2022. Consecuentemente, en términos de lo dispuesto por el Artículo 35 de las Disposiciones, la divulgación de la presente Declaración de Información quedó diferida hasta el 15 de diciembre de 2022, una vez consumado el cierre de la Adquisición, y liberados MHKL y los Vendedores de sus obligaciones de confidencialidad.

### 3.5. Tratamiento Contable de la Adquisición.

Los Estados Financieros Consolidados Proforma se presentan exclusivamente con fines ilustrativos. Los ajustes proforma hechos en los Estados Financieros Consolidados Proforma 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 Mahekal adquirido, variación en los valores razonables de los activos adquiridos, 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. 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 2021 para efectos de los estados consolidados condensados proforma de situación financiera y (ii) el 1o. de enero de 2021 y 2022 para efectos de los estados consolidados condensados proforma de resultados. 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 al 31 de diciembre de 2021, así como el estado consolidado proforma de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, provienen de los Estados Financieros Consolidados Anuales auditados del GHSF al 31 de diciembre de 2021 y por el año terminado en esa fecha. Asimismo, las cifras históricas consolidadas que se presentan en el estado consolidado proforma de resultados por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2022 provienen de los Estados Financieros Consolidados Intermedios no auditados por el período de nueve meses terminado en esa fecha.

El activo más significativo objeto de la Adquisición, es el Hotel Mahekal. Dicho hotel está dentro del alcance de la IAS 16 *Propiedad, planta y equipo*, ya que la operación del mismo estará, directa o indirectamente, a cargo de GHSF, aunque la contabilidad de su adquisición calificó para ser medida bajo la IFRS 3 *Combinaciones de negocios*. Subsecuentemente, el Hotel Mahekal se medirá al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro acumulado, de acuerdo con las políticas contables de GHSF.

Los costos directamente atribuibles a la adquisición del Hotel Mahekal serían reconocidos en el estado consolidado condensado de resultados integrales de acuerdo con la IFRS 3 *Combinaciones de negocios*. Por su parte, los costos directamente atribuibles a obtener el Financiamiento BBVA se contabilizarán como parte del método de interés efectivo de acuerdo con la IFRS 9 *Instrumentos Financieros* y se presentan netos del financiamiento obtenido en la situación financiera proforma.

#### *Control sobre MHKL*

GHSF ha evaluado factores críticos de control establecidos en la IFRS 10 - Estados Financieros Consolidados y ha concluido que debe consolidar los estados financieros de MHKL, considerando los derechos sustantivos de toma de decisiones de los accionistas de la entidad (GHSF y Apaca), como se establecen en los estatutos sociales de MHKL, en conjunto con el contrato de operación del Hotel Mahekal, en el cual se define que GHSF mantiene, directa o indirectamente, el poder para dirigir las actividades relevantes del negocio.

#### *Adquisición de activos o negocios*

La administración de GHSF utilizó su juicio profesional para determinar si la Adquisición, representa una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación es relevante debido a que podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores. Con base en su evaluación, debido a que el Hotel Mahekal contiene insumos y procesos, capaces de contribuir a la generación de “*outputs*”, la Adquisición cumple con la definición de negocio en los términos de la IFRS 3 - Combinaciones de Negocios, independientemente de la forma legal del acuerdo de Adquisición.

### **3.6. Consecuencias Fiscales de la Adquisición.**

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 MHKL todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, incluyendo, sin limitar, el impuesto sobre adquisición de inmuebles o traslado de dominio, así como los gastos notariales, registrales y legales derivados de, o relacionados con la Adquisición, conforme a lo siguiente:

- Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble: equivalente al 3% para el Hotel Mahekal, el cual se capitalizará como parte del costo de adquisición;
- Impuesto al Valor Agregado: equivalente al 16% del valor de la construcción del Hotel Mahekal, cantidad que será entregada a los Vendedores, quienes, a su vez la enterarán y pagarán conforme a la legislación fiscal aplicable.
- Impuesto Sobre la Renta: A cargo de los Vendedores, a ser calculado y enterado con base en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

## 4. PARTES EN LA ADQUISICIÓN

### 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 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>.

#### 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 y en fechas recientes se describen en 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>.

#### 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:

<b>Accionista</b>	<b>Número de acciones</b>	<b>Porcentaje del Capital Social</b>
Carlos 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 F/154 y de Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	197,921,492	27.64%
Jorge Manuel Pérez 2018 Family Trust y JMP Enterprise Holdings LLP	176,747,876	24.68%
D E Family Holdings LP	95,813,779	13.38%
Hermanos Pablo y Santiago José Villanueva Martínez	86,110,542	12.03%
Público inversionista con menos del 10% de participación individual	159,490,841	22.27%
<b>Total</b>	716,084,530	100%

#### **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.

#### **4.2. MHKL Hotel Venture México, S.A. de C.V.**

##### **4.2.1. Nombre de la Sociedad.**

MHKL Hotel Venture México, S.A. de C.V.

##### **4.2.2. Descripción del Negocio.**

MHKL es una sociedad mercantil recientemente constituida el 24 de mayo de 2022, en cuyo capital social participa GHSF en un 50% y Apaca en un 50%. A esta fecha, Apaca no participa en la industria hotelera en México.

El objeto social de MHKL es, 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 cualesquiera 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, clubes de playa y clubes vacacionales.

### 4.2.3. Estructura de Capital.

El capital social de MHKL asciende a la cantidad de \$62,365,600.00 (sesenta y dos millones trescientos sesenta y cinco mil seiscientos Pesos 00/100 Moneda Nacional), y se encuentra distribuido como a continuación se indica<sup>1</sup>:

Accionista	Acciones			
	Capital Fijo	Capital Variable	Total de Acciones	Porcentaje
Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.	500	31,182,300	31,182,800	50%
APACA, S.A. de C.V.	500	31,182,300	31,182,800	50%
<b>TOTAL</b>	<b>1,000</b>	<b>62,364,600</b>	<b>62,365,600</b>	<b>100%</b>

### 4.3. Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 815/2007

#### 4.3.1 Nombre de los Vendedores.

Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 815/2007.

PDC Hotelera, S. de R.L. de C.V.

#### 4.3.2 Descripción del Negocio

El Fideicomiso F/815 es un fideicomiso constituido conjuntamente por entidades afiliadas a Walton Street Capital (titulares del 93.375% de los derechos fideicomisarios), y CS Maya, LLC (titular del 6,625% de los derechos fideicomisarios) como socio minoritario, sin control en el Fideicomiso F/815. Los principales fines del Fideicomiso F/815 incluyen ser propietario del inmueble y sustancialmente la totalidad de los activos utilizados para la operación del Hotel Mahekal. Asimismo, PDC Hotelera, S. de R.L. de C.V., una subsidiaria de entidades afiliadas a Walton Street Capital y CS Maya LLC, fue administradora y operadora del Hotel Mahekal con anterioridad a la Fecha de Cierre.

---

<sup>1</sup> Dicho capital social al 12 de diciembre de 2022, sujeto a incremento por capitalizaciones en curso por parte de los accionistas en iguales proporciones sin que sus porcentajes de participación varíen. Dicho incremento de capital social está considerado en los Estados Financieros Proforma que son parte de esta Declaración de Información.

### 4.3.3 Descripción del Negocio

Mediante escritura pública número 38,787 de fecha 3 de mayo de 2007 otorgada ante la fe del licenciado Erick Namur Campesino, titular de la Notaría Pública número 94 de la Ciudad de México se hizo constar la constitución del Fideicomiso F/815.

Mediante escritura pública número 162,924 de fecha 21 de marzo de 2013, se celebró un primer convenio modificatorio al Fideicomiso F/815 a efecto de adicionar una cláusula respecto al derecho de reversión a favor de los fideicomitentes en dicho fideicomiso, en la proporción que les corresponda, de los bienes inmuebles que forman el patrimonio del fideicomiso.

Mediante escritura pública número 162,957 de fecha 22 de marzo de 2013 otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública número 151 de la Ciudad de México se hizo constar el segundo convenio modificatorio al Fideicomiso F/815, mediante el cual CS Maya LLC se adhirió como fideicomitente y fideicomisario al Fideicomiso F/815 y se re-expresaron las disposiciones de dicho contrato de fideicomiso.

Mediante escritura pública número 168,824 de fecha 17 de diciembre de 2013 otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública número 151 de la Ciudad de México se hizo constar el Tercer Convenio Modificatorio al Fideicomiso F/815 para ampliar los fines del fideicomiso para asumir endeudamientos permitidos.

Por último, mediante escritura pública número 169,822 de fecha 10 de febrero de 2014 otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública número 151 de la Ciudad de México, se hizo constar el Cuarto Convenio Modificatorio al Fideicomiso F/815 para ampliar los fines del fideicomiso a fin de establecer la posibilidad de que los Fideicomitentes-Fideicomisarios aporten, en la proporción que les corresponda, los recursos necesarios para que en su caso instruyan al Fiduciario a prepagar un crédito celebrado con fecha 20 de diciembre de 2013 con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.

### 4.3.4 Estructura del Fideicomiso F/815

<b>Fideicomite / Fideicomisario</b>	<b>Porcentaje de Participación</b>
F/234362	28.0125%
F/234354 F/234346	28.0125%
FG/ Playa (WSC)	37.35%
CS Maya LLC	6.625%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

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

## **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 adquisición de activos y la incorporación de los mismos al 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 Adquisición.**

#### ***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 Adquisición. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados.

#### ***Financiamiento del precio de compra para la Adquisición***

Para financiar parcialmente la Adquisición, MHKL utilizó recursos obtenidos bajo el Financiamiento BBVA. Al respecto, podríamos estar expuestos a riesgos que afecten nuestra capacidad de pago de dicho financiamiento.

GHSF cuenta con pasivos derivados de financiamientos los cuales se encuentran garantizados con ciertos inmuebles según lo que se describe en la sección “Situación financiera, liquidez y recursos de capital” del Reporte Anual. Al incurrir en el Financiamiento BBVA, GHSF podría estar expuesto a los riesgos comúnmente asociados con la asunción de pasivos financieros. El costo de cualquier deuda que contratemos podría aumentar derivado de movimientos en el tipo de cambio y tasas de interés. Es posible que la deuda que contratemos no se pueda refinanciar en lo absoluto o en términos favorables o razonables. Hemos otorgado activos en garantía para garantizar el Financiamiento BBVA y otros pasivos, y podemos otorgar garantías reales adicionales sobre nuestros activos a efecto de garantizar el pago de deudas financieras, lo que podría

resultar en que la flexibilidad operativa y la capacidad de disponer de dichos activos se vea limitada y que los mismos sean sujetos a ejecución en el caso de incumplimiento con nuestras obligaciones. Adicionalmente, los financiamientos que hemos contratado y los que podríamos contratar en un futuro, contienen o podrían contener obligaciones de hacer o de no hacer que a su vez pueden y podrían limitar nuestra flexibilidad operativa o la disponibilidad de nuestros recursos al requerirnos mantener ciertos índices o razones financieras o niveles de capitalización, entre otros.

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

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

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

## **6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

A continuación, se incluye el estado consolidado proforma de situación financiera y el estado consolidado proforma de resultados de GHSF (junto con las notas respectivas preparadas por los auditores externos de GHSF) a las fechas señaladas dando efecto a la Adquisición:

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

Estado consolidado condensado de posición financiera proforma.

Al 31 de diciembre de 2021

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

	Nota	Al 31 de diciembre de 2021		
		GHSF	Ajustes proforma	GHSF Proforma
<b>Activo</b>				
<b>Activo circulante</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1. a	\$ 564,723	\$ 115,075	\$ 679,798
Cuentas por cobrar, neto		118,334	-	118,334
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		11,927	-	11,927
Otras cuentas por cobrar		2,896	-	2,896
Impuestos por recuperar	4.1. c	422,428	64,679	487,107
Inventarios		23,027	-	23,027
Pagos anticipados		40,512	-	40,512
Costo por diferir Club Vacacional		11,082	-	11,082
<b>Total del activo circulante</b>		<b>1,194,929</b>	<b>179,754</b>	<b>1,374,683</b>
<b>Activo no circulante</b>				
Efectivo restringido	4.1. d	91,296	21,157	112,453
Inmuebles, mobiliario y equipo	4.1. b	8,636,675	1,181,813	9,818,488
Otros activos		193,853	-	193,853
Inversiones en asociadas		38,622	-	38,622
Impuestos a la utilidad diferidos		278,108	-	278,108
Crédito mercantil		345,617	-	345,617
Costo por diferir club vacacional		66,327	-	66,327
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>9,650,498</b>	<b>1,202,970</b>	<b>10,853,468</b>
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 10,845,427</b>	<b>\$ 1,382,724</b>	<b>\$ 12,228,151</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
<b>Pasivo circulante</b>				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	4.1. d	\$ 245,110	\$ 53,195	\$ 298,305
Proveedores y pasivos acumulados		186,426	-	186,426
Impuestos por pagar		214,095	-	214,095
Provisiones y otros pasivos		178,204	-	178,204
Cuentas por pagar a partes relacionadas		15,687	-	15,687
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>839,522</b>	<b>53,195</b>	<b>892,717</b>
<b>Pasivo no circulante</b>				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	4.1. d	2,976,213	605,248	3,581,461
Impuestos a la utilidad diferidos		882,752	-	882,752
Ingresos diferidos club vacacional		118,748	-	118,748
Otros pasivos		66,149	-	66,149
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>4,043,862</b>	<b>605,248</b>	<b>4,649,110</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>4,883,384</b>	<b>658,443</b>	<b>5,541,827</b>
<b>Capital contable</b>				
Capital social	4.1. e	3,954,707	400,000	4,354,707
Recompra de acciones		(41,575)	-	(41,575)
Prima en suscripción de acciones		80,000	-	80,000
Reserva legal		190,493	-	190,493
Utilidades retenidas	4.1. f	645,213	(1,985)	643,228
<b>Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía</b>		<b>4,828,838</b>	<b>398,015</b>	<b>5,226,853</b>
Participación no controladora		1,133,205	326,266	1,459,471
<b>Total del capital contable</b>		<b>5,962,043</b>	<b>724,281</b>	<b>6,686,324</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 10,845,427</b>	<b>\$ 1,382,724</b>	<b>12,228,151</b>

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 2021.

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

Nota	Resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2021			
	GHSF	MHKL	Ajustes	GHSF Proforma
Ingresos de operación:				
Habitaciones	\$ 871,627	\$ 102,933	\$ -	\$ 974,560
Alimentos y bebidas	666,055	105,941	-	771,996
Otros	222,871	26,780	-	249,651
<b>Total de ingresos de operación</b>	<b>1,760,553</b>	<b>235,654</b>	<b>-</b>	<b>1,996,207</b>
Costos departamentales y gastos:				
Habitaciones	245,558	3,274	-	248,832
Alimentos y bebidas	382,495	24,411	-	406,906
Otros	37,359	5,535	-	42,894
<b>Total de costos departamentales y gastos</b>	<b>665,412</b>	<b>33,220</b>	<b>-</b>	<b>698,632</b>
<b>Utilidad departamental</b>	<b>1,095,141</b>	<b>202,434</b>	<b>-</b>	<b>1,297,575</b>
Gastos operativos:				
Administración	314,701	93,687	-	408,388
Publicidad y ventas	139,229	19,831	-	159,060
Mantenimiento y costos energéticos	244,281	23,149	-	267,430
<b>Total de gastos operativos</b>	<b>698,211</b>	<b>136,667</b>	<b>-</b>	<b>834,878</b>
<b>Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación</b>	<b>396,930</b>	<b>65,767</b>	<b>-</b>	<b>462,697</b>
Gastos inmobiliarios y depreciación:				
Impuesto predial	14,260	-	713	14,973
Seguros	20,325	-	3,795	24,120
Depreciación	261,235	-	15,871	277,106
Otros	31,287	-	-	31,287
<b>Total gastos inmobiliarios y depreciación</b>	<b>327,107</b>	<b>-</b>	<b>20,379</b>	<b>347,486</b>
Otros (gastos) ingresos, neto	(143)	-	(3,970)	(4,113)
Utilidad (pérdida) de operación	69,680	65,767	(24,349)	111,098
Resultado de financiamiento:				
Ingresos por intereses	17,674	-	-	17,674
Gastos por intereses	(102,489)	(12,683)	(10,256)	(125,428)
Ganancia (Pérdida) en cambios, neta	(88,056)	(49)	(19,439)	(107,544)
Otros costos financieros	(6,551)	-	-	(6,551)
	(179,422)	(12,732)	(29,695)	(221,849)
Participación en el resultado de asociadas	725	-	-	725
<b>Pérdida antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>(109,017)</b>	<b>53,035</b>	<b>(54,044)</b>	<b>(110,026)</b>
Impuestos a la utilidad	(75,605)	(14,583)	(16,213)	(106,401)
<b>Pérdida neta del ejercicio</b>	<b>\$ (33,412)</b>	<b>\$ 67,618</b>	<b>\$ (37,831)</b>	<b>\$ (3,625)</b>
Pérdidas atribuibles a:				
Propietarios de la Compañía	\$ (144)	\$ 33,809	\$ (18,916)	\$ 14,749
Participación no controladora	(33,268)	33,809	(18,915)	(18,374)
	\$ (33,412)	67,618	(37,831)	(3,625)
<b>Pérdida básica por acción</b>	<b>(0.00)</b>			<b>0.02</b>

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 los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

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

		Resultados por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022			
	Nota	GHSF	MHKL	Ajustes	GHSF Proforma
Ingresos de operación:					
Habitaciones		\$ 935,787	\$ 154,826	\$ -	\$ 1,090,613
Alimentos y bebidas		722,426	97,103	-	819,529
Otros		253,209	25,059	-	278,268
<b>Total de ingresos de operación</b>	<b>4.2. a</b>	<b>1,911,422</b>	<b>276,988</b>	<b>-</b>	<b>2,188,410</b>
Costos departamentales y gastos:					
Habitaciones		252,389	38,364	-	290,753
Alimentos y bebidas		403,009	49,392	-	452,401
Otros		42,332	3,551	-	45,883
<b>Total de costos departamentales y gastos</b>	<b>4.2. b</b>	<b>697,730</b>	<b>91,307</b>	<b>-</b>	<b>789,037</b>
<b>Utilidad departamental</b>		<b>1,213,692</b>	<b>185,681</b>	<b>-</b>	<b>1,399,373</b>
Gastos operativos:					
Administración		282,186	27,403	-	309,589
Publicidad y ventas		150,197	12,333	-	162,530
Mantenimiento y costos energéticos		221,157	29,989	-	251,146
<b>Total de gastos operativos</b>	<b>4.2. c</b>	<b>653,540</b>	<b>69,725</b>	<b>-</b>	<b>723,265</b>
<b>Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación</b>		<b>560,152</b>	<b>115,956</b>	<b>-</b>	<b>676,108</b>
Gastos inmobiliarios y depreciación:					
Impuesto predial	<b>4.2. d</b>	11,257	3,395	-	14,652
Seguros	<b>4.2. d</b>	15,231	6,443	-	21,674
Depreciación	<b>4.2. e</b>	206,292	-	12,262	218,554
Otros		8,591	-	-	8,591
<b>Total gastos inmobiliarios y depreciación</b>		<b>241,371</b>	<b>9,838</b>	<b>12,262</b>	<b>263,471</b>
Otros ingresos (gastos), neto	<b>4.2. f</b>	864	-	(3,970)	(3,106)
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>		<b>319,645</b>	<b>106,118</b>	<b>(16,232)</b>	<b>409,531</b>
Resultado de financiamiento:					
Ingresos por intereses		14,087	-	-	14,087
Gastos por intereses	<b>4.2. g</b>	(87,069)	-	(17,481)	(104,550)
Ganancia (Pérdida) en cambios, neta	<b>4.2. h</b>	19,949	-	10,999	30,948
Otros costos financieros		(8,461)	-	-	(8,461)
		(61,494)	-	(6,482)	(67,976)
Participación en el resultado de asociadas		2,524	-	-	2,524
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>260,675</b>	<b>106,118</b>	<b>(22,714)</b>	<b>344,079</b>
Impuestos a la utilidad	<b>4.2. i</b>	57,349	-	(9,766)	47,583
<b>Utilidad (pérdida) neta del ejercicio</b>		<b>\$ 203,326</b>	<b>\$ 106,118</b>	<b>\$ (12,948)</b>	<b>\$ 296,496</b>
Ganancias (Pérdidas) atribuibles a:					
Propietarios de la Compañía	<b>4.2. j</b>	\$ 169,983	\$ 53,059	\$ (6,474)	\$ 216,568
Participación no controladora	<b>4.2. j</b>	33,343	53,059	(6,474)	79,928
		\$ 203,326	\$ 106,118	\$ (12,948)	\$ 296,496
<b>Utilidad (pérdida) básica por acción</b>		<b>0.28</b>			<b>0.31</b>

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 actual y proforma**  
**Al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 el 24 de noviembre de 2006 e inició operaciones el 1 de enero de 2010. 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.*

*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 7 de septiembre de 2022, GHSF, a través de MHKL Hotel Venture México, S.A. de C.V. ("MHKL", una entidad subsidiaria al 50% de GHSF y con participación no controladora al 50% de Apaca, S.A. de C.V., ("Apaca", 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 (conjuntamente los "Vendedores"), un contrato de compraventa de activos (Asset Sale and Purchase Agreement, el "Contrato de Adquisición"), conforme al cual y sujeto a las condiciones previstas en el mismo, GHSF pretende adquirir (la "Adquisición") un hotel ubicado en la Calle 38 Norte, entre la 5° Avenida y la Zona Federal Marítima, en Playa del Carmen, Quintana Roo, México, con una superficie de terreno aproximada de 7 hectáreas y 1,000 pies lineales de frente de playa, conocido como "Mahekal Beach Resort", que actualmente cuenta con 195 habitaciones y una categoría reconocida por la Secretaría de Turismo de cuatro estrellas, así como local comercial número 1 perteneciente al Condominio "Palmar del Sol" ubicado en el lote número 001 de la manzana 072 del municipio de Solidaridad en Playa del Carmen, Quintana Roo (el "Hotel Mahekal"). Se tiene la intención de que el Hotel Mahekal sea operado por GHSF, directa o indirectamente, bajo la marca "Mahekal Playa Beach Resort®", con la posibilidad de que en el futuro sea operado bajo otra de las marcas propiedad de, u operadas por GHSF. El precio total aproximado de la adquisición asciende a la cantidad de US\$56,000,000 (a un tipo de cambio de \$20.5157 al 31 de diciembre de 2021 según el Diario Oficial de la Federación, equivalentes a \$1,148,879,200 pesos mexicanos aproximadamente) más el IVA correspondiente a las construcciones y equipamiento, y otros impuestos de adquisición.*

*Para financiar la Adquisición, MHKL utilizó (i) recursos aportados por sus respectivos accionistas, parte de los cuales fueron obtenidos por GHSF mediante el Aumento de Capital, y (ii) recursos obtenidos como resultado del Financiamiento BBVA.*

*El aumento de capital antes mencionado se refiere al incremento de la parte variable del capital social de GHSF por la cantidad de \$400,000, mediante la emisión de 100 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 mexicanos), aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 14 de junio de 2022. Estos fondos fueron utilizados para realizar la*

aportación de US\$16,000,000 (dieciséis millones de dólares) hacia MHKL, equivalentes a \$328,251 (trescientos veintiocho millones doscientos cincuenta y un mil pesos) a un tipo de cambio de \$20.5157 al 31 de diciembre de 2021 según el Diario Oficial de la Federación. Por su parte, Apaca S.A. de C.V., como inversionista de MHKL, aportó también US\$16,000,000 (dieciséis millones de dólares).

Finalmente, el financiamiento bancario obtenido a nivel de MHKL considera US\$33,000,000 (treinta y tres millones de dólares) para fondear la adquisición del 50% restante del precio del hotel más los gastos y desembolsos relacionados con la adquisición aproximados de US\$9,000,000, los cuales se integran de la siguiente manera:

- Costos estimados por obtención de préstamo. Comisión por apertura de crédito US\$330,000, gastos de cierre del crédito por US\$495,000 y US\$80,426, referentes a honorarios legales. Para fines de los estados financieros proforma, estos costos se presentan netos del pasivo bancario en el estado de situación financiera y se reconocen en el estado de resultados integrales dentro del gasto financiero a través del método de interés efectivo.
- Costos estimados directos de la adquisición del Hotel. Incluyen el impuesto sobre adquisición de inmuebles del Hotel por US\$1,590,000, así como los Gastos notariales del registro del hotel por US\$193,510. Estos costos forman parte del valor del activo en el estado de situación financiera, mientras que, para fines del estado de resultados, se deprecian durante la vida útil del activo, estimada en 70 años, con base en las políticas del Grupo.
- Otros pagos estimados que no tienen impacto en el capital contable ni en los resultados: IVA recuperable por comisión bancaria US\$132,000; IVA recuperable por gastos notariales US\$30,962; IVA recuperable por la adquisición del Hotel US\$2,977,000; efectivo para capital de trabajo e inversiones de capital iniciales US\$1,602,000; y efectivo restringido por la deuda bancaria (US\$1,031,260).

El Contrato de Adquisición prevé mecanismos de depósito de garantía y de indemnización comunes en este tipo de transacciones, incluyendo la existencia de un depósito en garantía por un monto de US\$2,800,000, el cual se mantendrá en depósito por un período de dieciocho meses con el objeto de garantizar las obligaciones de indemnización de los Vendedores en términos del Contrato de Adquisición.

Con fecha 28 de junio de 2022, el Consejo de Administración de GHSF aprobó, entre otros asuntos, las operaciones relativas a la Adquisición.

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

El estado financiero consolidado condensado de situación financiera proforma y los estados consolidados condensados 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 adquisición de los activos netos del hotel, que se describen en la Nota 2 "Descripción de la transacción", y la transacción para su financiamiento, hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2021, con respecto al estado financiero consolidado condensado de situación financiera proforma a esa fecha; y el 1 de enero de 2021 y 2022, con respecto a los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2022, respectivamente.

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 2021 fue de \$20.5157. Por su parte, para convertir la información de los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma, se utilizaron tipos

de cambio promedio equivalentes a \$20.2800 y \$20.2669 para el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y para los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2022, respectivamente para algunos ajustes; mientras que para otros ajustes de los resultados integrales proforma se utilizaron los tipos de cambio equivalentes a \$19.9352 y \$20.5157 del 1 de enero de 2021 y 2022, respectivamente. (Ver Nota 4).

#### Control sobre MHKL

La Compañía ha evaluado factores críticos de control establecidos en la IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y ha concluido que debe consolidar los estados financieros de MHKL, considerando los derechos sustantivos de toma de decisiones de los accionistas de la entidad (GHSF y Apaca), como se establecen en los estatutos, en conjunto con el contrato de operación del Hotel Mahekal, en el cual se define que GHSF mantiene el poder para dirigir las actividades relevantes del negocio.

#### Adquisición de activos o negocios

La administración de GHSF utilizó su juicio profesional para determinar si la adquisición de los inmuebles sujetos de la transacción, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación es relevante debido a que podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores. Con base en su evaluación, debido a que el Hotel Mahekal contiene insumos y procesos, capaces de contribuir a la generación de outputs, la adquisición cumple con la definición de negocio en los términos de la IFRS 3 Combinaciones de negocios, independientemente de la forma legal del acuerdo de adquisición.

Por lo tanto, para fines de los estados financieros consolidados condensados proforma, se toman las siguientes consideraciones:

- En la situación financiera, debido a que se asume que la transacción ocurre el 31 de diciembre de 2021, el valor razonable de la contraprestación se asignó en su totalidad al valor de los inmuebles (Hotel Mahekal).
- En los resultados integrales, debido a que se asume que la transacción ocurre el 1 de enero de 2021 y 2022, respectivamente para los resultados anuales e intermedios proforma, se reconoce la depreciación correspondiente a los inmuebles medidos al valor razonable de la contraprestación.

#### 4. Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 31 de diciembre de 2021, incluidos en el estado consolidado condensado de posición 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 2021, y por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2022, y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada condensada y resultados consolidados condensados históricos de GHSF.

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con la transacción de adquisición de negocios que corresponde al hotel Hotel Mahekal Beach Resort, así como las fuentes de financiamiento de la misma.

Esta información financiera no pretende representar los resultados de operación o la posición 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.

El activo más significativo que sería adquirido por parte de GHSF, es el hotel que se describe en la Nota 2 "Descripción de la transacción". Dicho hotel está dentro del alcance de la IAS 16 Propiedad, planta y equipo, ya que la operación del mismo estará a cargo de GHSF, aunque la contabilidad de su adquisición calificó para ser medida bajo la IFRS 3 Combinaciones de negocios. Subsecuentemente, el hotel se medirá al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro acumulado, de acuerdo con las políticas contables de GHSF.

Los costos directamente atribuibles a la adquisición del hotel serían reconocidos en el estado consolidado condensado de resultados integrales de acuerdo con la IFRS 3 Combinaciones de negocios. Por su parte, los costos directamente atribuibles a obtener el financiamiento para completar la transacción se contabilizarán como parte del método de interés efectivo de acuerdo con la IFRS 9 Instrumentos Financieros y se presentan netos del financiamiento obtenido en la situación financiera proforma.

#### **4.1 Ajustes al estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2021 (en miles de pesos mexicanos):**

GHSF adquiriría ciertos otros activos y pasivos inherentes en la titularidad del hotel, los cuales se incluyen en los estados financieros proforma como si la adquisición de la transacción se hubiera consumado el 31 de diciembre de 2021, como se detalla a continuación:

- a) **Efectivo y equivalentes de efectivo.** El ajuste proforma por \$115,075 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:
  - el incremento de capital a nivel de GHSF por \$400,000; el posterior desembolso de efectivo que realizaría GHSF por la inversión en MHKL por \$328,251 (equivalente a US\$16 millones) y que se contribuiría en dicha entidad subsidiaria. Por ende, un incremento en la situación financiera proforma al consolidar MHKL en GHSF por \$656,502 (equivalente a US\$32 millones) que incluye las aportaciones en efectivo por GHSF y Apaca en MHKL;
  - aumento de efectivo por el préstamo obtenido con BBVA por \$677,018;
  - desembolso de efectivo por la adquisición del activo fijo por \$1,148,879 (más el desembolso del ISAI estimado por \$32,934), el IVA correspondiente por \$64,679 y los gastos relacionados a la transacción y al crédito tales como gastos notariales y comisiones por \$22,545, y
  - la reclasificación a la cuenta de efectivo restringido por \$21,157 según los términos y condiciones del préstamo bancario (ver inciso d).
- b) **Inmuebles, mobiliario y equipo.** El ajuste por \$1,181,813 corresponde a la suma del precio de compra del hotel Mahekal por \$1,148,879, más el impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI) calculado en \$32,934.
- c) **Impuestos por recuperar.** Se reconoce un ajuste por \$64,679 equivalente a la suma total del IVA correspondiente al hotel, los honorarios legales por la compra de activo fijo, así como el de los honorarios legales por la apertura del crédito y la comisión derivada de la entidad financiera.
- d) **Deuda a largo plazo.** El ajuste refleja la adquisición de un préstamo con BBVA relacionado con la adquisición del hotel Mahekal, la cual se reconoce en una porción circulante por \$53,195 y otra porción a largo plazo por \$605,248, netos de los costos para obtener el crédito por \$18,575. Adicionalmente, según los términos y condiciones del préstamo, se requiere la creación de un fondo de garantía que corresponda a la suma de una amortización trimestral y los intereses de un trimestre lo que resulta en el ajuste para reconocer efectivo restringido por \$21,157.
- e) **Capital Social.** Se reconoce la autorización de emisión de 100,000,000 acciones a un valor de \$4 pesos por acción, para un ajuste total por \$400,000.

- f) **Utilidades retenidas.** Se reconoce un ajuste por un total de \$3,970 que corresponde a los gastos de adquisición de negocio. Debido a que los gastos se asignan al nivel de MHKL como subsidiaria de GHSF, el total del gasto se reconoce en 50% asignado a la participación controladora y 50% en la participación no controladora, por \$1,985 respectivamente.

**4.2 Ajustes a los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 y los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 2021 y los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, han sido ajustados para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2021 y 2022. Dichos ajustes se detallan a continuación:

- a) **Ingresos de operación.** Habrían incrementado por la incorporación de los ingresos de operación del hotel Mahekal por \$235,654 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$276,988 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- b) **Costos departamentales y gastos.** Habrían incrementado por la incorporación de los costos del hotel Mahekal por \$33,220 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$91,307 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- c) **Gastos operativos.** Habrían incrementado por la incorporación de los gastos del hotel Mahekal por \$136,667 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$69,725 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- d) **Impuesto predial y seguros.** Corresponden al gasto estimado por \$4,508 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por \$9,838 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- e) **Depreciación y amortización.** El ajuste estimado por \$15,871 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$12,262 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, corresponde a la depreciación del hotel Mahekal (sin considerar el terreno que sería adquirido), la cual se calcula con base en la vida útil de las construcciones generales según los estados financieros consolidados de GHSF.
- f) **Otros (gastos) ingresos, neto.** De acuerdo con la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, los costos que se incurren para adquirir un negocio deben de ser reconocidos en el estado de resultados. Por lo tanto, se reconoce un ajuste de \$3,970 para ambos periodos.
- g) **Gastos por intereses:** De acuerdo con la IFRS 9 Instrumentos Financieros, la Compañía calcularía los intereses que se devenguen del préstamo bancario con base en el método de interés efectivo. Por lo tanto, se reconoce un ajuste por \$22,939 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$17,481 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, los cuales incluyen la amortización de los costos para obtener el financiamiento.
- h) Además, los ajustes incluyen la eliminación del gasto por interés de arrendamiento que previamente se reconocía al nivel de los estados financieros individuales del Hotel Mahekal, ya que, al adquirir el inmueble no habría un arrendamiento con un tercero que se deba reconocer en los estados financieros consolidados condensados proforma; el ajuste correspondiente a esta eliminación es de \$12,683 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$0 en el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022.
- i) **Fluctuación cambiaria.** Se reconoce un ajuste por la fluctuación cambiaria que se habría originado por el préstamo obtenido en USD, la cual equivale a una pérdida cambiaria de \$19,439 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y una ganancia cambiaria de \$10,999 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- j) **Impuestos a la utilidad.** Se reconoce un ajuste por los efectos en el impuesto a la utilidad originado por los ajustes proforma a una tasa legal de 30% de impuesto sobre la renta aplicable en México por \$16,213 por el año terminado el 31 de

diciembre de 2021 y \$9,766 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

#### **5. Fuentes de financiamiento de la transacción**

*De concretarse la operación de "MHKL", la transacción sería liquidada a un precio de US\$65,000,000 (incluye US\$56,000,000 de precio de adquisición del hotel, US\$9,000,000 de costos incurridos de la adquisición incluyendo el IVA por la adquisición de US\$3,572,000) mediante pago en efectivo proveniente de la disposición de un crédito simple con garantía hipotecaria en dólares, actualmente en proceso, el cual asciende a un monto de \$33,000,000 USD por ser un Loan to Cost de hasta el 55% de la inversión, con una tasa de interés SOFR de .07% y .05% para el periodo anual terminado el 31 de diciembre 2021 y el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2022, respectivamente, más una sobretasa estimada de 3.10%.*

*Adicionalmente, como se menciona en la nota 2 previamente, la parte restante del precio de la transacción se completó a través de recursos aportados por cada uno de los accionistas de MHKL por US\$16,000,000 cada uno.*

#### **6. 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 del vendedor del hotel objeto de la transacción, quedarán a cargo de GHSF todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, incluyendo, sin limitar, el impuesto sobre adquisición de inmuebles o traslado de dominio, así como los gastos notariales, registrales y legales derivados de, o relacionados con la adquisición del hotel, conforme a lo siguiente:*

- *Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble: equivalente al 3% para el Hotel Mahekal, el cual se capitalizará como parte del costo de adquisición;*
- *Impuesto al Valor Agregado: equivalente al 16% del valor de la construcción del Hotel Mahekal, cantidad que será entregada al vendedor y que dicho vendedor a su vez enterará y pagará conforme a la legislación fiscal aplicable.*
- *Impuesto Sobre la Renta: A cargo del vendedor del Hotel Mahekal, a ser calculado y enterado en base a la Ley del Impuesto Sobre la Renta.*

\* \* \* \* \*

## **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 al 31 de diciembre del 2021 y los estados consolidados proforma de resultados por el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 de GHSF que incluyen los efectos a dichos estados financieros que son consecuencia de la Adquisición. No pretende ser una descripción de la totalidad de los efectos que resulten de la Adquisición. 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 Adquisición 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 Adquisición, MHKL adquirió ciertos activos y pasivos inherentes a la titularidad del Hotel Mahekal, los cuales se incluyen en los estados financieros proforma como si la Adquisición se hubiera consumado el 31 de diciembre de 2021, como se detalla a continuación:

### **Efectos en el estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2021 (en miles de pesos mexicanos):**

a) **Efectivo y equivalentes de efectivo.** El ajuste proforma por \$115,075 considera la suma neta de todos los movimientos que se describen a continuación y que se detallan más adelante en los siguientes incisos:

- El incremento de capital a nivel de GHSF por \$400,000; el posterior desembolso de efectivo que realizaría GHSF por la inversión en MHKL por \$328,251 (equivalente a US\$16 millones) y que se contribuiría en dicha entidad subsidiaria. Por ende, un incremento en la situación financiera proforma al consolidar MHKL en GHSF por \$656,502 (equivalente a US\$32 millones) que incluye las aportaciones en efectivo por GHSF y Apaca en MHKL;

- aumento de efectivo por el préstamo obtenido con BBVA por \$677,018;

- desembolso de efectivo por la adquisición del activo fijo por \$1,148,879 (más el desembolso del ISAI estimado por \$32,934), el IVA correspondiente por \$64,679 y los gastos relacionados a la transacción y al crédito tales como gastos notariales y comisiones por \$22,545, y

- la reclasificación a la cuenta de efectivo restringido por \$21,157 según los términos y condiciones del préstamo bancario (ver inciso d).

b) **Inmuebles, mobiliario y equipo.** Ajuste por \$1,181,813 corresponde a la suma del precio de compra del Hotel Mahekal por \$1,148,879, más el impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI) calculado en \$32,934.

c) **Impuestos por recuperar.** Ajuste por \$64,679 equivalente a la suma total del IVA correspondiente al Hotel Mahekal, los honorarios legales por la compra de activo fijo, así como el de los honorarios legales por la apertura del crédito y la comisión derivada de la entidad financiera.

d) **Deuda a largo plazo.** Ajuste que refleja el Financiamiento BBVA relacionado con la adquisición del Hotel Mahekal, el cual se reconoce en una porción circulante por \$53,195 y otra porción a largo plazo por \$605,248, netos de los costos para obtener el crédito por \$18,575. Adicionalmente, según los términos y condiciones del préstamo, se requiere la creación de un fondo de garantía que corresponda a la suma de una amortización trimestral y los intereses de un trimestre lo que resulta en el ajuste para reconocer efectivo restringido por \$21,157.

e) **Capital Social.** Se reconoce la autorización de emisión de 100,000,000 acciones a un valor de \$4 pesos por acción, para un ajuste total por \$400,000.

f) **Utilidades retenidas.** Se reconoce un ajuste por un total de \$3,970 que corresponde a los gastos de adquisición de negocio. Debido a que los gastos se asignan al nivel de MHKL como subsidiaria de GHSF, el total del gasto se reconoce en 50% asignado a la participación controladora y 50% en la participación no controladora, por \$1,985 respectivamente.

## 7.1. Resultados de Operación.

**Efectos en los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 y los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 2021 y los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, han sido ajustados para reflejar los efectos de la Adquisición como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2021 y 2022. Dichos ajustes se detallan a continuación:

a) **Ingresos de operación.** Habrían incrementado por la incorporación de los ingresos de operación del Hotel Mahekal por \$235,654 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$276,988 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

b) **Costos departamentales y gastos.** Habrían incrementado por la incorporación de los costos del Hotel Mahekal por \$33,220 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$91,307 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

c) **Gastos operativos.** Habrían incrementado por la incorporación de los gastos del Hotel Mahekal por \$136,667 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$69,725 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

d) **Impuesto predial y seguros.** Corresponden al gasto estimado por \$4,508 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por \$9,838 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

e) **Depreciación y amortización.** El ajuste estimado por \$15,871 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$12,262 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, corresponde a la depreciación del Hotel Mahekal (sin considerar el terreno que sería adquirido), la cual se calcula con base en la vida útil de las construcciones generales según los estados financieros consolidados de GHSF.

f) **Otros (gastos) ingresos, neto.** De acuerdo con la IFRS 3 - Combinaciones de Negocios, los costos que se incurren para adquirir un negocio deben de ser reconocidos en el estado de resultados. Por lo tanto, se reconoce un ajuste de \$3,970 para ambos periodos.

g) **Gastos por intereses:** De acuerdo con la IFRS 9 – Instrumentos Financieros, GHSF calcularía los intereses que se devenguen del préstamo bancario con base en el método de interés efectivo. Por lo tanto, se reconoce un ajuste por \$22,939 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$17,481 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, los cuales incluyen la amortización de los costos para obtener el financiamiento.

Además, los ajustes incluyen la eliminación del gasto por interés de arrendamiento que previamente se reconocía al nivel de los estados financieros individuales del Hotel Mahekal, ya que, al adquirir el inmueble no habría un arrendamiento con un tercero que se deba reconocer en los estados financieros consolidados condensados proforma; el ajuste correspondiente a esta eliminación es de \$12,683 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$0 en el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022.

h) **Fluctuación cambiaria.** Se reconoce un ajuste por la fluctuación cambiaria que se habría originado por el préstamo obtenido en USD, la cual equivale a una pérdida cambiaria de \$19,439 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y una ganancia cambiaria de \$10,999 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

i) **Impuestos a la utilidad.** Se reconoce un ajuste por los efectos en el impuesto a la utilidad originado por los ajustes proforma a una tasa legal de 30% de impuesto sobre la renta aplicable en México por \$16,213 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$9,766 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

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>.

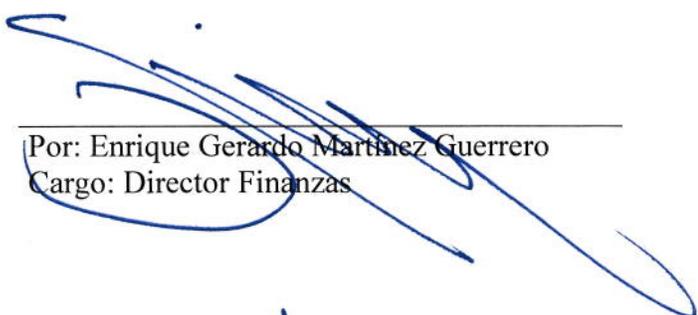
## 8. PERSONAS RESPONSABLES

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 el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



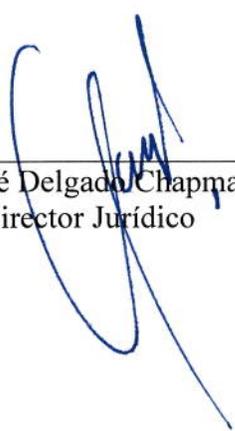
---

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. (Ernst & Young) auditores externos independientes de GHSF, sobre la compilación de información financiera proforma.**

15 de diciembre de 2022

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 15 de diciembre de 2022 sobre los estados financieros consolidados condensados proforma de la Emisora correspondientes al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, así como el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 2021 y por  
los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

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

**Estados financieros condensados proforma**

AL 31 de diciembre de 2021  
y por los nueve meses terminados el  
30 de septiembre de 2022.

**Contenido**

Informe de aseguramiento

Estado consolidado condensado de posición financiera proforma.

Estado consolidado condensado de resultados integrales

Notas a los estados financieros condensados

## INFORME DE ASEGURAMIENTO DEL CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE SOBRE LA COMPILACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS PROFORMA

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

Hemos completado nuestro trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de los estados financieros consolidados condensados proforma de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B de C.V y subsidiarias ("la Compañía"). Los estados financieros consolidados condensados proforma antes mencionados comprenden el estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2021, los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por el año terminado el 31 diciembre de 2021 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, así como las notas a dichos estados financieros (colectivamente, "los estados financieros consolidados condensados 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.

La información financiera proforma ha sido compilada por la Administración de la Compañía para ilustrar el impacto en la situación financiera y el desempeño financiero, derivado de la adquisición de los 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 adquisición y la transacción para su financiamiento hubieran tenido lugar el 31 de diciembre 2021, con respecto al estado consolidado condensado de situación financiera proforma a esa fecha; y el 1 de enero de 2021 y de 2022, con respecto a los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, respectivamente.

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 los estados financieros consolidados condensados proforma elaborados sobre las bases de preparación descritas en la Nota 3.

### ***Responsabilidad del contador público independiente***

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre si los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos han sido compilados, 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 dichos estados financieros consolidados condensados proforma.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo 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 importantes, los estados financieros consolidados condensados proforma 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 ilustrar 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 actual 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 para reportar sobre si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, 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 proforma provee una base razonable para la presentación de los efectos importantes directamente atribuibles al evento o transacción, y para obtener suficiente evidencia apropiada sobre si:

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

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador público independiente, teniendo en cuenta su entendimiento sobre la Compañía, del evento o la transacción respecto de la información financiera proforma que ha sido compilada, y otras circunstancias relevantes del trabajo.

Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera

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

### ***Opinión***

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos han sido compilados, en todos los aspectos importantes, de acuerdo con las bases de preparación descritas en la Nota 3 de dichos estados financieros consolidados condensados proforma.

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

C.P.C. José Fernández Campos

Ciudad de México  
15 de diciembre de 2022

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

Estado consolidado condensado de posición financiera proforma.

Al 31 de diciembre de 2021

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

	Nota	Al 31 de diciembre de 2021		
		GHSF	Ajustes proforma	GHSF Proforma
<b>Activo</b>				
<b>Activo circulante</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1. a	\$ 564,723	\$ 115,075	\$ 679,798
Cuentas por cobrar, neto		118,334	-	118,334
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		11,927	-	11,927
Otras cuentas por cobrar		2,896	-	2,896
Impuestos por recuperar	4.1. c	422,428	64,679	487,107
Inventarios		23,027	-	23,027
Pagos anticipados		40,512	-	40,512
Costo por diferir Club Vacacional		11,082	-	11,082
<b>Total del activo circulante</b>		<b>1,194,929</b>	<b>179,754</b>	<b>1,374,683</b>
<b>Activo no circulante</b>				
Efectivo restringido	4.1. d	91,296	21,157	112,453
Inmuebles, mobiliario y equipo	4.1. b	8,636,675	1,181,813	9,818,488
Otros activos		193,853	-	193,853
Inversiones en asociadas		38,622	-	38,622
Impuestos a la utilidad diferidos		278,108	-	278,108
Crédito mercantil		345,617	-	345,617
Costo por diferir club vacacional		66,327	-	66,327
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>9,650,498</b>	<b>1,202,970</b>	<b>10,853,468</b>
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 10,845,427</b>	<b>\$ 1,382,724</b>	<b>\$ 12,228,151</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
<b>Pasivo circulante</b>				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	4.1. d	\$ 245,110	\$ 53,195	\$ 298,305
Proveedores y pasivos acumulados		186,426	-	186,426
Impuestos por pagar		214,095	-	214,095
Provisiones y otros pasivos		178,204	-	178,204
Cuentas por pagar a partes relacionadas		15,687	-	15,687
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>839,522</b>	<b>53,195</b>	<b>892,717</b>
<b>Pasivo no circulante</b>				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	4.1. d	2,976,213	605,248	3,581,461
Impuestos a la utilidad diferidos		882,752	-	882,752
Ingresos diferidos club vacacional		118,748	-	118,748
Otros pasivos		66,149	-	66,149
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>4,043,862</b>	<b>605,248</b>	<b>4,649,110</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>4,883,384</b>	<b>658,443</b>	<b>5,541,827</b>
<b>Capital contable</b>				
Capital social	4.1. e	3,954,707	400,000	4,354,707
Recompra de acciones		( 41,575)	-	( 41,575)
Prima en suscripción de acciones		80,000	-	80,000
Reserva legal		190,493	-	190,493
Utilidades retenidas	4.1. f	645,213	( 1,985)	643,228
<b>Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía</b>		<b>4,828,838</b>	<b>398,015</b>	<b>5,226,853</b>
Participación no controladora		1,133,205	326,266	1,459,471
<b>Total del capital contable</b>		<b>5,962,043</b>	<b>724,281</b>	<b>6,686,324</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 10,845,427</b>	<b>\$ 1,382,724</b>	<b>\$ 12,228,151</b>

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 2021.

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

	Nota	Resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2021			GHSF Proforma
		GHSF	MHKL	Ajustes	
<b>Ingresos de operación:</b>					
Habitaciones		\$ 871,627	\$ 102,933	\$ -	\$ 974,560
Alimentos y bebidas		666,055	105,941	-	771,996
Otros		222,871	26,780	-	249,651
<b>Total de ingresos de operación</b>	4.2. a	<b>1,760,553</b>	<b>235,654</b>	<b>-</b>	<b>1,996,207</b>
<b>Costos departamentales y gastos:</b>					
Habitaciones		245,558	3,274	-	248,832
Alimentos y bebidas		382,495	24,411	-	406,906
Otros		37,359	5,535	-	42,894
<b>Total de costos departamentales y gastos</b>	4.2. b	<b>665,412</b>	<b>33,220</b>	<b>-</b>	<b>698,632</b>
<b>Utilidad departamental</b>		<b>1,095,141</b>	<b>202,434</b>	<b>-</b>	<b>1,297,575</b>
<b>Gastos operativos:</b>					
Administración		314,701	93,687	-	408,388
Publicidad y ventas		139,229	19,831	-	159,060
Mantenimiento y costos energéticos		244,281	23,149	-	267,430
<b>Total de gastos operativos</b>	4.2. c	<b>698,211</b>	<b>136,667</b>	<b>-</b>	<b>834,878</b>
<b>Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación</b>		<b>396,930</b>	<b>65,767</b>	<b>-</b>	<b>462,697</b>
<b>Gastos inmobiliarios y depreciación:</b>					
Impuesto predial	4.2. d	14,260	-	713	14,973
Seguros	4.2. d	20,325	-	3,795	24,120
Depreciación	4.2. e	261,235	-	15,871	277,106
Otros		31,287	-	-	31,287
<b>Total gastos inmobiliarios y depreciación</b>		<b>327,107</b>	<b>-</b>	<b>20,379</b>	<b>347,486</b>
Otros (gastos) ingresos, neto	4.2. f	( 143)	-	( 3,970)	( 4,113)
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>		<b>69,680</b>	<b>65,767</b>	<b>( 24,349)</b>	<b>111,098</b>
<b>Resultado de financiamiento:</b>					
Ingresos por intereses		17,674	-	-	17,674
Gastos por intereses	4.2. g	( 102,489)	( 12,683)	( 10,256)	( 125,428)
Ganancia (Pérdida) en cambios, neta	4.2. h	( 88,056)	( 49)	( 19,439)	( 107,544)
Otros costos financieros		( 6,551)	-	-	( 6,551)
		( 179,422)	( 12,732)	( 29,695)	( 221,849)
Participación en el resultado de asociadas		725	-	-	725
<b>Pérdida antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>( 109,017)</b>	<b>53,035</b>	<b>( 54,044)</b>	<b>( 110,026)</b>
Impuestos a la utilidad	4.2. i	( 75,605)	( 14,583)	( 16,213)	( 106,401)
<b>Pérdida neta del ejercicio</b>		<b>\$ ( 33,412)</b>	<b>\$ 67,618</b>	<b>\$ ( 37,831)</b>	<b>\$ ( 3,625)</b>
<b>Pérdidas atribuibles a:</b>					
Propietarios de la Compañía	4.2. j	\$ ( 144)	\$ 33,809	\$ ( 18,916)	\$ 14,749
Participación no controladora	4.2. j	( 33,268)	33,809	( 18,915)	( 18,374)
		<b>\$ ( 33,412)</b>	<b>\$ 67,618</b>	<b>\$ ( 37,831)</b>	<b>\$ ( 3,625)</b>
<b>Pérdida básica por acción</b>		<b>( 0.00)</b>			<b>0.02</b>

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 los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.  
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) excepto pérdida por acción

Resultados por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022				
Nota	GHSF	MHKL	Ajustes	GHSF Proforma
Ingresos de operación:				
Habitaciones	\$ 935,787	\$ 154,826	\$ -	\$ 1,090,613
Alimentos y bebidas	722,426	97,103	-	819,529
Otros	253,209	25,059	-	278,268
<b>Total de ingresos de operación</b>	<b>1,911,422</b>	<b>276,988</b>	<b>-</b>	<b>2,188,410</b>
Costos departamentales y gastos:				
Habitaciones	252,389	38,364	-	290,753
Alimentos y bebidas	403,009	49,392	-	452,401
Otros	42,332	3,551	-	45,883
<b>Total de costos departamentales y gastos</b>	<b>697,730</b>	<b>91,307</b>	<b>-</b>	<b>789,037</b>
<b>Utilidad departamental</b>	<b>1,213,692</b>	<b>185,681</b>	<b>-</b>	<b>1,399,373</b>
Gastos operativos:				
Administración	282,186	27,403	-	309,589
Publicidad y ventas	150,197	12,333	-	162,530
Mantenimiento y costos energéticos	221,157	29,989	-	251,146
<b>Total de gastos operativos</b>	<b>653,540</b>	<b>69,725</b>	<b>-</b>	<b>723,265</b>
<b>Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación</b>	<b>560,152</b>	<b>115,956</b>	<b>-</b>	<b>676,108</b>
Gastos inmobiliarios y depreciación:				
Impuesto predial	11,257	3,395	-	14,652
Seguros	15,231	6,443	-	21,674
Depreciación	206,292	-	12,262	218,554
Otros	8,591	-	-	8,591
<b>Total gastos inmobiliarios y depreciación</b>	<b>241,371</b>	<b>9,838</b>	<b>12,262</b>	<b>263,471</b>
Otros ingresos (gastos), neto	864	-	( 3,970)	( 3,106)
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>	<b>319,645</b>	<b>106,118</b>	<b>( 16,232)</b>	<b>409,531</b>
Resultado de financiamiento:				
Ingresos por intereses	14,087	-	-	14,087
Gastos por intereses	( 87,069)	-	( 17,481)	( 104,550)
Ganancia (Pérdida) en cambios, neta	19,949	-	10,999	30,948
Otros costos financieros	( 8,461)	-	-	( 8,461)
	( 61,494)	-	( 6,482)	( 67,976)
Participación en el resultado de asociadas	2,524	-	-	2,524
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>260,675</b>	<b>106,118</b>	<b>( 22,714)</b>	<b>344,079</b>
Impuestos a la utilidad	57,349	-	( 9,766)	47,583
<b>Utilidad (pérdida) neta del ejercicio</b>	<b>\$ 203,326</b>	<b>\$ 106,118</b>	<b>\$ ( 12,948)</b>	<b>\$ 296,496</b>
Ganancias (Pérdidas) atribuibles a:				
Propietarios de la Compañía	\$ 169,983	\$ 53,059	\$ ( 6,474)	\$ 216,568
Participación no controladora	33,343	53,059	( 6,474)	79,928
	<b>\$ 203,326</b>	<b>\$ 106,118</b>	<b>\$ ( 12,948)</b>	<b>\$ 296,496</b>
<b>Utilidad (pérdida) básica por acción</b>	<b>0.28</b>			<b>0.31</b>

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 actual y proforma Al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 el 24 de noviembre de 2006 e inició operaciones el 1 de enero de 2010. 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.

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 7 de septiembre de 2022, GHSF, a través de MHKL Hotel Venture México, S.A. de C.V. ("MHKL", una entidad subsidiaria al 50% de GHSF y con participación no controladora al 50% de Apaca, S.A. de C.V., ("Apaca", 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 (conjuntamente los "Vendedores"), un contrato de compraventa de activos (*Asset Sale and Purchase Agreement*, el "Contrato de Adquisición"), conforme al cual y sujeto a las condiciones previstas en el mismo, GHSF pretende adquirir (la "Adquisición") un hotel ubicado en la Calle 38 Norte, entre la 5ª Avenida y la Zona Federal Marítima, en Playa del Carmen, Quintana Roo, México, con una superficie de terreno aproximada de 7 hectáreas y 1,000 pies lineales de frente de playa, conocido como "Mahekal Beach Resort", que actualmente cuenta con 195 habitaciones y una categoría reconocida por la Secretaría de Turismo de cuatro estrellas, así como local comercial número 1 perteneciente al Condominio "Palmar del Sol" ubicado en el lote número 001 de la manzana 072 del municipio de Solidaridad en Playa del Carmen, Quintana Roo (el "Hotel Mahekal"). Se tiene la intención de que el Hotel Mahekal sea operado por GHSF, directa o indirectamente, bajo la marca "Mahekal Playa Beach Resort®", con la posibilidad de que en el futuro sea operado bajo otra de las marcas propiedad de, u operadas por GHSF.

El precio total aproximado de la adquisición asciende a la cantidad de US\$56,000,000 (a un tipo de cambio de \$20.5157 al 31 de diciembre de 2021 según el Diario Oficial de la Federación, equivalentes a \$1,148,879,200 pesos mexicanos aproximadamente) más el IVA correspondiente a las construcciones y equipamiento, y otros impuestos de adquisición.

2.

Para financiar la Adquisición, MHKL utilizó (i) recursos aportados por sus respectivos accionistas, parte de los cuales fueron obtenidos por GHSF mediante el Aumento de Capital, y (ii) recursos obtenidos como resultado del Financiamiento BBVA.

El aumento de capital antes mencionado se refiere al incremento de la parte variable del capital social de GHSF por la cantidad de \$400,000, mediante la emisión de 100 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 mexicanos), aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 14 de junio de 2022. Estos fondos fueron utilizados para realizar la aportación de US\$16,000,000 (dieciséis millones de dólares) hacia MHKL, equivalentes a \$328,251 (trescientos veintiocho millones doscientos cincuenta y un mil pesos) a un tipo de cambio de \$20.5157 al 31 de diciembre de 2021 según el Diario Oficial de la Federación. Por su parte, Apaca S.A. de C.V., como inversionista de MHKL, aportó también US\$16,000,000 (dieciséis millones de dólares).

Finalmente, el financiamiento bancario obtenido a nivel de MHKL considera US\$33,000,000 (treinta y tres millones de dólares) para fondear la adquisición del 50% restante del precio del hotel más los gastos y desembolsos relacionados con la adquisición aproximados de US\$9,000,000, los cuales se integran de la siguiente manera:

- Costos estimados por obtención de préstamo. Comisión por apertura de crédito US\$330,000, gastos de cierre del crédito por US\$495,000 y US\$80,426, referentes a honorarios legales. Para fines de los estados financieros proforma, estos costos se presentan netos del pasivo bancario en el estado de situación financiera y se reconocen en el estado de resultados integrales dentro del gasto financiero a través del método de interés efectivo.
- Costos estimados directos de la adquisición del Hotel. Incluyen el impuesto sobre adquisición de inmuebles del Hotel por US\$1,590,000, así como los Gastos notariales del registro del hotel por US\$193,510. Estos costos forman parte del valor del activo en el estado de situación financiera, mientras que, para fines del estado de resultados, se deprecian durante la vida útil del activo, estimada en 70 años, con base en las políticas del Grupo.
- Otros pagos estimados que no tienen impacto en el capital contable ni en los resultados: IVA recuperable por comisión bancaria US\$132,000; IVA recuperable por gastos notariales US\$30,962; IVA recuperable por la adquisición del Hotel US\$2,977,000; efectivo para capital de trabajo e inversiones de capital iniciales US\$1,602,000; y efectivo restringido por la deuda bancaria (US\$1,031,260).

El Contrato de Adquisición prevé mecanismos de depósito de garantía y de indemnización comunes en este tipo de transacciones, incluyendo la existencia de un depósito en garantía por un monto de US\$2,800,000, el cual se mantendrá en depósito por un período de dieciocho meses con el objeto de garantizar las obligaciones de indemnización de los Vendedores en términos del Contrato de Adquisición.

Con fecha 28 de junio de 2022, el Consejo de Administración de GHSF aprobó, entre otros asuntos, las operaciones relativas a la Adquisición.

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

El estado financiero consolidado condensado de situación financiera proforma y los estados consolidados condensados 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 adquisición de los activos netos del hotel, que se describen en la Nota 2 "Descripción de la transacción", y la transacción para su financiamiento, hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2021, con respecto al estado financiero consolidado condensado de situación financiera proforma a esa fecha; y el 1 de enero de 2021 y 2022, con respecto a los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2022, respectivamente.

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 2021 fue de \$20.5157. Por su parte, para convertir la información de los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma, se utilizaron tipos de cambio promedio equivalentes a \$20.2800 y \$20.2669 para el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y para los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2022, respectivamente para algunos ajustes; mientras que para otros ajustes de los resultados integrales proforma se utilizaron los tipos de cambio equivalentes a \$19.9352 y \$20.5157 del 1 de enero de 2021 y 2022, respectivamente. (Ver Nota 4).

#### *Control sobre MHKL*

La Compañía ha evaluado factores críticos de control establecidos en la IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados* y ha concluido que debe consolidar los estados financieros de MHKL, considerando los derechos sustantivos de toma de decisiones de los accionistas de la entidad (GHSF y Apaca), como se establecen en los estatutos, en conjunto con el contrato de operación del Hotel Mahekal, en el cual se define que GHSF mantiene el poder para dirigir las actividades relevantes del negocio.

#### *Adquisición de activos o negocios*

La administración de GHSF utilizó su juicio profesional para determinar si la adquisición de los inmuebles sujetos de la transacción, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación es relevante debido a que podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores. Con base en su evaluación, debido a que el Hotel Mahekal contiene insumos y procesos, capaces de contribuir a la generación de *outputs*, la adquisición cumple con la definición de negocio en los términos de la IFRS 3 *Combinaciones de negocios*, independientemente de la forma legal del acuerdo de adquisición.

4.

Por lo tanto, para fines de los estados financieros consolidados condensados proforma, se toman las siguientes consideraciones:

- En la situación financiera, debido a que se asume que la transacción ocurre el 31 de diciembre de 2021, el valor razonable de la contraprestación se asignó en su totalidad al valor de los inmuebles (Hotel Mahekal).
- En los resultados integrales, debido a que se asume que la transacción ocurre el 1 de enero de 2021 y 2022, respectivamente para los resultados anuales e intermedios proforma, se reconoce la depreciación correspondiente a los inmuebles medidos al valor razonable de la contraprestación.

#### **4. Ajustes proforma**

Los ajustes proforma al 31 de diciembre de 2021, incluidos en el estado consolidado condensado de posición 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 2021, y por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2022, y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada condensada y resultados consolidados condensados históricos de GHSF.

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con la transacción de adquisición de negocios que corresponde al hotel Hotel Mahekal Beach Resort, así como las fuentes de financiamiento de la misma.

Esta información financiera no pretende representar los resultados de operación o la posición 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.

El activo más significativo que sería adquirido por parte de GHSF, es el hotel que se describe en la Nota 2 "Descripción de la transacción". Dicho hotel está dentro del alcance de la IAS 16 *Propiedad, planta y equipo*, ya que la operación del mismo estará a cargo de GHSF, aunque la contabilidad de su adquisición calificó para ser medida bajo la IFRS 3 *Combinaciones de negocios*. Subsecuentemente, el hotel se medirá al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro acumulado, de acuerdo con las políticas contables de GHSF.

Los costos directamente atribuibles a la adquisición del hotel serían reconocidos en el estado consolidado condensado de resultados integrales de acuerdo con la IFRS 3 *Combinaciones de negocios*. Por su parte, los costos directamente atribuibles a obtener el financiamiento para completar la transacción se contabilizarán como parte del método de interés efectivo de acuerdo con la IFRS 9 *Instrumentos Financieros* y se presentan netos del financiamiento obtenido en la situación financiera proforma.

#### 4.1 Ajustes al estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2021 (en miles de pesos mexicanos):

GHSF adquiriría ciertos otros activos y pasivos inherentes en la titularidad del hotel, los cuales se incluyen en los estados financieros proforma como si la adquisición de la transacción se hubiera consumado el 31 de diciembre de 2021, como se detalla a continuación:

- a) **Efectivo y equivalentes de efectivo.** El ajuste proforma por \$115,075 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 el incremento de capital a nivel de GHSF por \$400,000; el posterior desembolso de efectivo que realizaría GHSF por la inversión en MHKL por \$328,251 (equivalente a US\$16 millones) y que se contribuiría en dicha entidad subsidiaria. Por ende, un incremento en la situación financiera proforma al consolidar MHKL en GHSF por \$656,502 (equivalente a US\$32 millones) que incluye las aportaciones en efectivo por GHSF y Apaca en MHKL;
  - o aumento de efectivo por el préstamo obtenido con BBVA por \$677,018;
  - o desembolso de efectivo por la adquisición del activo fijo por \$1,148,879 (más el desembolso del ISAI estimado por \$32,934), el IVA correspondiente por \$64,679 y los gastos relacionados a la transacción y al crédito tales como gastos notariales y comisiones por \$22,545, y
  - o la reclasificación a la cuenta de efectivo restringido por \$21,157 según los términos y condiciones del préstamo bancario (ver inciso d).
- b) **Inmuebles, mobiliario y equipo.** El ajuste por \$1,181,813 corresponde a la suma del precio de compra del hotel Mahekal por \$1,148,879, más el impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI) calculado en \$32,934.
- c) **Impuestos por recuperar.** Se reconoce un ajuste por \$64,679 equivalente a la suma total del IVA correspondiente al hotel, los honorarios legales por la compra de activo fijo, así como el de los honorarios legales por la apertura del crédito y la comisión derivada de la entidad financiera.
- d) **Deuda a largo plazo.** El ajuste refleja la adquisición de un préstamo con BBVA relacionado con la adquisición del hotel Mahekal, la cual se reconoce en una porción circulante por \$53,195 y otra porción a largo plazo por \$605,248, netos de los costos para obtener el crédito por \$18,575. Adicionalmente, según los términos y condiciones del préstamo, se requiere la creación de un fondo de garantía que corresponda a la suma de una amortización trimestral y los intereses de un trimestre lo que resulta en el ajuste para reconocer efectivo restringido por \$21,157.
- e) **Capital Social.** Se reconoce la autorización de emisión de 100,000,000 acciones a un valor de \$4 pesos por acción, para un ajuste total por \$400,000.

6.

- f) **Utilidades retenidas.** Se reconoce un ajuste por un total de \$3,970 que corresponde a los gastos de adquisición de negocio. Debido a que los gastos se asignan al nivel de MHKL como subsidiaria de GHSF, el total del gasto se reconoce en 50% asignado a la participación controladora y 50% en la participación no controladora, por \$1,985 respectivamente.

#### **4.2 Ajustes a los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 y los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 2021 y los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, han sido ajustados para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2021 y 2022. Dichos ajustes se detallan a continuación:

- a) Ingresos de operación. Habrían incrementado por la incorporación de los ingresos de operación del hotel Mahekal por \$235,654 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$276,988 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- b) Costos departamentales y gastos. Habrían incrementado por la incorporación de los costos del hotel Mahekal por \$33,220 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$91,307 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- c) Gastos operativos. Habrían incrementado por la incorporación de los gastos del hotel Mahekal por \$136,667 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$69,725 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- d) Impuesto predial y seguros. Corresponden al gasto estimado por \$4,508 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por \$9,838 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- e) Depreciación y amortización. El ajuste estimado por \$15,871 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$12,262 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, corresponde a la depreciación del hotel Mahekal (sin considerar el terreno que sería adquirido), la cual se calcula con base en la vida útil de las construcciones generales según los estados financieros consolidados de GHSF.
- f) Otros (gastos) ingresos, neto. De acuerdo con la IFRS 3 *Combinaciones de Negocios*, los costos que se incurren para adquirir un negocio deben de ser reconocidos en el estado de resultados. Por lo tanto, se reconoce un ajuste de \$3,970 para ambos periodos.
- g) Gastos por intereses: De acuerdo con la IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, la Compañía calcularía los intereses que se devenguen del préstamo bancario con base en el método de interés efectivo. Por lo tanto, se reconoce un ajuste por \$22,939 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$17,481 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, los cuales incluyen la amortización de los costos para obtener el financiamiento.

Además, los ajustes incluyen la eliminación del gasto por interés de arrendamiento que previamente se reconocía al nivel de los estados financieros individuales del Hotel Mahekal, ya que, al adquirir el inmueble no habría un arrendamiento con un tercero que se deba reconocer en los estados financieros consolidados condensados proforma; el ajuste correspondiente a esta eliminación es de \$12,683 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$0 en el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022.

- h) Fluctuación cambiaria. Se reconoce un ajuste por la fluctuación cambiaria que se habría originado por el préstamo obtenido en USD, la cual equivale a una pérdida cambiaria de \$19,439 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y una ganancia cambiaria de \$10,999 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- i) Impuestos a la utilidad. Se reconoce un ajuste por los efectos en el impuesto a la utilidad originado por los ajustes proforma a una tasa legal de 30% de impuesto sobre la renta aplicable en México por \$16,213 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$9,766 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

#### **5. Fuentes de financiamiento de la transacción**

De concretarse la operación de "MHKL", la transacción sería liquidada a un precio de US\$65,000,000 (incluye US\$56,000,000 de precio de adquisición del hotel, US\$9,000,000 de costos incurridos de la adquisición incluyendo el IVA por la adquisición de US\$3,572,000) mediante pago en efectivo proveniente de la disposición de un crédito simple con garantía hipotecaria en dólares, actualmente en proceso, el cual asciende a un monto de \$33,000,000 USD por ser un *Loan to Cost* de hasta el 55% de la inversión, con una tasa de interés SOFR de .07% y .05% para el periodo anual terminado el 31 de diciembre 2021 y el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2022, respectivamente, más una sobretasa estimada de 3.10%.

Adicionalmente, como se menciona en la nota 2 previamente, la parte restante del precio de la transacción se completó a través de recursos aportados por cada uno de los accionistas de MHKL por US\$16,000,000 cada uno.

#### **6. 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 del vendedor del hotel objeto de la transacción, quedarán a cargo de GHSF todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, incluyendo, sin limitar, el impuesto sobre adquisición de inmuebles o traslado de dominio, así como los gastos notariales, registrales y legales derivados de, o relacionados con la adquisición del hotel, conforme a lo siguiente:

- Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble: equivalente al 3% para el Hotel Mahekal, el cual se capitalizará como parte del costo de adquisición;

8.

- Impuesto al Valor Agregado: equivalente al 16% del valor de la construcción del Hotel Mahekal, cantidad que será entregada al vendedor y que dicho vendedor a su vez enterará y pagará conforme a la legislación fiscal aplicable.
- Impuesto Sobre la Renta: A cargo del vendedor del Hotel Mahekal, a ser calculado y enterado en base a la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

\* \* \* \* \*