

# REPORTE ANUAL 2020 GRUPE, S.A.B. DE C.V.



Dirección: Avenida Camarón Sábalo S/N, Fraccionamiento El Cid. C.P. 82110, Mazatlán, Sinaloa

Características emisión: Oferta pública mixta de acciones serie "B" ordinaria, nominativa

Fecha de registro: 29 de septiembre de 1997

Fecha de liquidación: 1º de octubre de 1997

Clave: "Cidmega"

Inscrita en el Registro Nacional de Valores

"La referida inscripción no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes."

Reporte Anual, terminado el 31 de Diciembre del 2020, que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado.

## INDICE

### I) INFORMACION GENERAL

1) Resumen Ejecutivo	6
a. Operación Hoteles	11
b. Operación Tiempo Compartido	14
c. Operación Bienes Raíces	15
d. Operación Clubes y Marinas	17
e. Proyectos de Expansión	19
2) Factores de Riesgo	20
3) Otros Valores Inscritos en el RNVI	23
4) Documentos de Carácter Público	24

### II) LA COMPAÑÍA

1) Historia y Desarrollo de la Emisora	25
2) Descripción del Negocio	27
A) Actividad Principal	27
A1. Operación hotelera	27
A2. Venta de tiempo compartido	29
A3. Administración, desarrollo, construcción y venta de bienes raíces	30
A4. Diseño, construcción y operación de marinas	30
A5. Operación del Club de tenis y de golf	30
B) Canales de Distribución	32
B1. Ventas: División Hotelera	32
B2. Ventas: Tiempo Compartido	32
B3. Ventas: Bienes Raíces	33
C) Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos	33
D) Principales Clientes	33
E) Legislación Aplicable y Régimen Tributario	34
F) Recursos Humanos	34
G) Desempeño Ambiental	35
H) Información del Mercado	35
I) Estructura Corporativa	38

J) Estructura Organizacional	39
K) Descripción de sus Principales Activos	41
L) Procesos Judiciales, Administrativos y Arbitrales	43
M) Acciones Representativas del Capital Social	51
N) Dividendos	52

### **III) INFORMACION FINANCIERA**

1) Información Financiera Seleccionada	53
2) Información Financiera por Línea de Negocio Zona Geográfica y Ventas de Exportación	56
3) Informe de Créditos Relevantes	57
4) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía	61
A) Resultados de la Operación	61
B) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	75
C) Control Interno	76
D) Hechos Posteriores	76
5) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas	78

### **IV) ADMINISTRACION**

1) Auditores Externos	80
2) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses	80
3) Accionistas y Administradores	81
4) Estatutos Sociales y Otros Convenios	87

### **V) MERCADO DE CAPITALES**

1) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores	106
2) Formador de Mercado	108

### **VI) PERSONAS RESPONSABLES**

1) Directores	110
2) Auditor Externo	111

## **VII) ANEXOS**

- |   |     |
|---|-----|
| 1) Informe del Comité de Auditoria y Prácticas Societarias<br>por los años que terminaron, el 31 de diciembre de 2020,<br>2019 y 2018.                  | 112 |
| 2) Estados financieros consolidados por los años que terminaron<br>el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 e Informe de los<br>Auditores Independientes | 122 |

*A continuación, se presenta un resumen de la información financiera de la Compañía.*

*La información ha sido preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).*

*El resumen de información financiera consolidada que se presenta a continuación ha sido derivado de los estados financieros consolidados de la Compañía, los cuales han sido auditados por Castillo, Miranda y Compañía, S.C., Firma miembro de BDO Internacional, auditores externos de la Compañía.*

*La información financiera que se presenta debe revisarse en conjunto con los estados financieros y con sus notas respectivas.*

*El presente Informe Anual incluye información sobre planes o expectativas del Grupo. Dicha información se refiere a la intención, la opinión o las expectativas actuales del Grupo o sus funcionarios con respecto a los planes futuros y a las tendencias económicas y de mercado que afectan su situación financiera y los resultados de sus operaciones. Estas declaraciones no deben ser interpretadas como una garantía de rendimiento futuro e implican riesgos e incertidumbre, y los resultados reales pueden diferir de aquellos expresados en éstas por distintos factores.*



## I INFORMACIÓN GENERAL

### 1) Resumen Ejecutivo.

**Grupe, S.A.B. de C.V.** ("Grupe" o "El Cid"), es la compañía tenedora de El Cid Resorts. Sus subsidiarias participan en los siguientes negocios: (a) operación de hoteles; (b) operación y venta de tiempo compartido; (c) administración, desarrollo, construcción y venta de bienes raíces; y (d) diseño, construcción y operación de marinas, club de tenis, y golf.

El Cid, fundado en 1971<sup>1</sup> por Don Julio Berdegué Aznar, tiene a la fecha presencia en tres destinos de Playa: (1) En Mazatlán opera y es dueño de cuatro hoteles; (2) En Cozumel opera un hotel; (3) En Cancún -Riviera Maya – tiene 63 hectáreas de terrenos que están frente a la playa, y a 20 minutos del aeropuerto internacional de Cancún, y opera dos hoteles: Hotel Marina El Cid Spa & Beach Resort y Ventus at Marina El Cid Spa & Beach Resort.

El Cid Mazatlán consta de cuatro hoteles<sup>2</sup>, dos con frente a la playa, otro con frente a el club de golf y el último con club de playa y frente a la marina (totalizando 1,080 habitaciones); un club de golf y club campestre con campo de 27 hoyos; un club náutico con acceso a todas las instalaciones y servicios necesarios de atracadero; un proyecto residencial de bienes raíces de 285.5 hectáreas, el cual es propiedad de las subsidiarias de la compañía teniendo cerca de 5 kilómetros de canales de navegación que atraviesan y conectan todo el desarrollo.

El Cid Resorts Hotel Marina El Cid, Spa & Beach Resort Cancún Riviera Maya y Ventus at El Cid Spa & Beach Resort Cancún Riviera Maya actualmente cuentan con 638 habitaciones, una marina turística y club de yates, un Spa y un Centro de Convenciones.

El Cid Cozumel (comercialmente: El Cid La Ceiba Cozumel) es una propiedad que cuenta con 70 cuartos hoteleros y 28 suites de tiempo compartido, la propiedad fue adquirida en julio del 2001, y es el resultado de la remodelación del Hotel La Ceiba (112 habitaciones) en Cozumel).

EL CID RESORTS	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Activos</b>	\$7,278	\$7,765	\$8,218	\$8,820	\$9,354	\$9,353	\$9,405	\$9,556
<b>Pasivo Diferido</b>	\$972	\$1,025	\$1,123	\$1,241	\$1,357	\$1,398	\$1,413	\$1,285
<b>Pasivo</b>	\$2,057	\$2,341	\$2,483	\$2,785	\$2,947	\$2,641	\$2,468	\$2,959
<b>Pasivos total</b>	\$3,029	\$3,366	\$3,606	\$4,026	\$4,305	\$4,039	\$3,881	\$4,244
<b>Capital Contable</b>	\$4,249	\$4,399	\$4,612	\$4,794	\$5,050	\$5,313	\$5,524	\$5,311

*Cifras en Millones de Pesos al 31 de Dic 2020 conforme a cifras Auditadas*

<sup>1</sup> Inicio de la empresa en el sector turístico con la creación del primer campo de golf en el noroeste del país. La empresa tenedora del grupo actual fue fundada el 21 de noviembre de 1980.

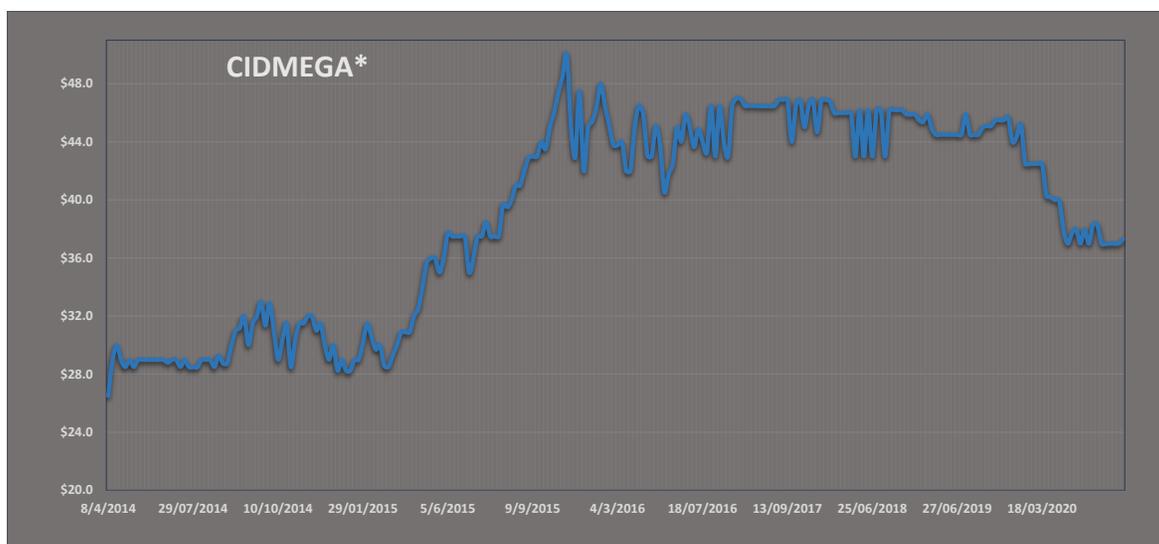
<sup>2</sup> Para mayor información de cada propiedad se puede consultar la página Web del grupo: [www.elcid.com](http://www.elcid.com)

## INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA DE GRUPE Y SUBSIDIARIAS <sup>3</sup>

EL CID RESORTS	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ventas Netas	\$1,363.0	\$1,589.0	\$1,868.0	\$2,128.1	\$2,311.6	\$2,617.9	\$2,694.1	\$1,388.2
EBITDA	\$399.0	\$454.0	\$621.0	\$789.9	\$793.6	\$869.1	\$899.3	\$187.8
Margen de EBITDA	29%	29%	33%	37%	34%	33%	33%	14%
Utilidad de Operación Consolidada	\$261.3	\$290.1	\$372.0	\$521.3	\$509.6	\$524.0	\$573.5	-\$203.9
Margen de Operación Consolidado	19%	18%	20%	24%	22%	20%	21%	-\$0.1
Utilidad (Perdida) Neta Consolidada	\$145.0	\$150.0	\$213.1	\$356.1	\$263.7	\$270.8	\$273.2	-\$170.8
Margen Neto	11%	9%	11%	17%	11%	10%	10%	-12%

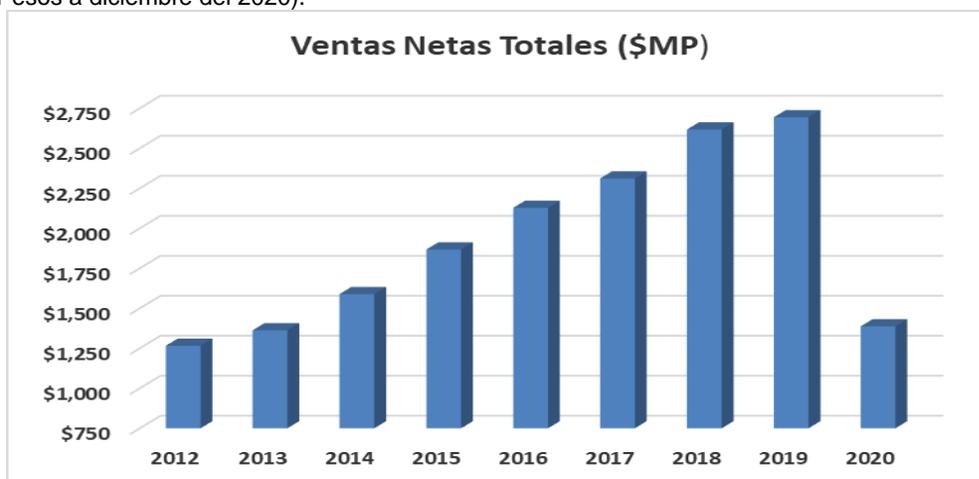
Cifras en Millones de Pesos al 31 de Dic 2020 conforme a cifras Auditadas

### Comportamiento de la acción en el Mercado de Valores (CidMega)



Fuente: Bolsa Mexicana de Valores (BMV)

A continuación, las principales cifras financieras de los últimos 12 años del negocio: (Millones de Pesos a diciembre del 2020).



<sup>3</sup> La información ha sido preparada de conformidad con las normas internacionales de Información Financiera (IFRS).

El resumen de información financiera consolidada que se presenta a continuación ha sido derivado de los estados financieros consolidados de la Compañía, los cuales han sido auditados por Castillo, Miranda y Compañía, S.C., Firma miembro de BDO Internacional, auditores externos de la Compañía. La información financiera que se presenta debe revisarse en conjunto con los estados financieros y con sus notas respectivas.

EL CID RESORTS	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Ventas Netas Totales (\$MP)</b>	<b>\$1,363</b>	<b>\$1,589</b>	<b>\$1,868</b>	<b>\$2,128</b>	<b>\$2,311</b>	<b>\$2,618</b>	<b>\$2,694</b>	<b>\$1,388</b>
Hotel	\$644	\$760	\$920	\$1,070	\$1,156	\$1,319	\$1,353	\$826
T. Compartido	\$620	\$703	\$797	\$908	\$962	\$1,093	\$1,127	\$372
B. Raíces	\$61	\$92	\$100	\$93	\$98	\$103	\$112	\$129
Clubs	\$38	\$34	\$51	\$57	\$95	\$102	\$102	\$61

A pesar de que los primeros dos meses del año los ingresos llevaban una buena trayectoria para la mayoría de nuestras divisiones, los efectos de la pandemia (Covid-19) nos ha afectado a todas las divisiones con excepción de Bienes Raíces ya que los hoteles, salas de venta y negocios complementarios estuvieron cerrados por más de tres meses, y desgraciadamente la duración de la pandemia ha jugado en contra de una rápida reactivación de la actividad turística; siendo la Riviera Maya el destino más afectado para el grupo debido a la disminución de asientos aéreos provenientes de Estados Unidos y Canadá.

Si bien la mayoría de nuestras propiedades permanecieron abiertas a partir del mes de julio, en todos nuestros hoteles se impusieron límites de ocupación cumpliendo con la normatividad gubernamental.

Desde el punto de vista económico-financiero, los ingresos acumulados del grupo durante el período de enero a diciembre del 2020 fueron de \$1,388.2 millones de pesos, mientras que el Ebitda fue \$187.8 millones de pesos, comparado con \$2,694.2 y \$899.3 millones de pesos, respectivamente con el año 2019. Los gastos operativos se lograron reducir en más de 31%, y desde mediados del año pasado se decidió aplazar aquellas inversiones de capital no esenciales. Muy importante he de mencionar que se formalizaron diferimientos de servicio de deuda con todos los acreedores bancarios garantizando niveles adecuados de flujo y reserva de caja. Lo anterior ha sido con la finalidad de asegurar la fortaleza financiera del grupo en el corto y largo plazo.

Estamos optimistas para los siguientes trimestres ya que el turismo carretero del noroeste del país seguirá visitando Mazatlán, adicionalmente a esto, ya estamos viendo la reactivación de vuelos provenientes Estados Unidos y Canadá para el segundo y tercer trimestre del 2021. La demanda ha ido creciendo paulatinamente en la manera que el público se ha acostumbrado a protocolos y la nueva normalidad.

Adicionalmente, las autorizaciones a finales de año 2020 de vacunas, y el agresivo plan de aplicación de éstas en Estados Unidos desde inicios del 2021, ha mejorado las reservaciones futuras no solo para Mazatlán, sino también para Riviera Maya y Cozumel. Aunado a lo anterior, la vacunación en nuestro país, así como la reactivación económica a nivel mundial, son factores favorables adicionales para el turismo en general lo cual se verá reflejado en un fuerte segundo semestre del 2021.

Creemos que la lealtad de nuestros clientes y socios, combinado con el compromiso, experiencia, y estricto control de costos/gastos que caracteriza a nuestro grupo, nos facilitarán en todos aspectos para remontar este reto sin precedencia alguna.

## PERSPECTIVAS Y PUNTOS RELEVANTES EN 2020

### MAZATLAN



INFORMACION FINANCIERA SELECTA							
El Cid Resorts: CidMega							
(En miles de pesos )							
	<u>4T.Acum18</u>	<u>Margen</u> <u>a Vtas</u>	<u>4T.Acum19</u>	<u>Margen</u> <u>a Vtas</u>	<u>4T.Acum 20</u>	<u>Margen</u> <u>a Vtas</u>	<u>Crecimiento</u> <u>Real</u>
Ventas Netas	2,617,921		2,694,171		1,388,224		-48%
EBITDA	869,179	33%	899,358	33%	187,860	14%	-79%
Utilidad de Operación	524,012	20%	573,568	21%	(203,932)	-15%	NA
Utilidad Neta	270,802	10%	273,273	10%	(170,869)	-12%	NA

En cuanto a la rentabilidad, el Ebitda fue \$187.9 millones de pesos, mientras que la pérdida de operación fue de \$203.9 millones de pesos, y la pérdida neta fue de \$170.9 millones de pesos en los doce meses del 2020.

INFORMACION FINANCIERA SELECTA							
EBITDA							
(En miles de pesos )							
Acumulados							
	<u>4T.Acum18</u>	<u>Margen</u>	<u>4T.Acum19</u>	<u>Margen</u>	<u>4T.Acum 20</u>	<u>Margen</u>	<u>Crecimiento</u> <u>Real</u>
EBITDA	869,179	33%	899,358	33%	187,860	14%	-79%
Hotel	377,081	29%	394,393	29%	104,178	13%	-74%
T.Compartido	476,069	44%	494,791	44%	72,912	20%	-85%
B. Raíces	25,150	24%	20,309	18%	29,720	23%	46%
Clubs	(9,121)	-9%	(10,135)	-10%	(18,950)	-31%	NA



Resumen Ejecutivo sobre la situación financiera por los ejercicios 2020 contra 2019:

Al cierre del 31 de Diciembre del 2020, las ventas decrecieron 48%, comparado con el mismo período del año anterior. Cabe señalar que a pesar del reto que estamos actualmente enfrentando, la división de Bienes Raíces ha superado mes con mes su presupuesto establecido para 2020 lo cual ha sido un motivador para el grupo en general.

<b>INFORMACION FINANCIERA SELECTA</b>							
<b>El Cid Resorts: CidMega</b>							
(En miles de pesos )							
<b>Acumulados</b>							
	<u>4T.Acum18</u>	<b>%</b>	<u>4T.Acum19</u>	<b>%</b>	<u>4T.Acum 20</u>	<b>%</b>	<b>Crecimiento</b>
	<u>2,617,921</u>	<b>100%</b>	<u>2,694,171</u>	<b>100%</b>	<u>1,388,224</u>	<b>100%</b>	<b><u>Real</u></b>
<b>Ventas Netas Totales</b>							<b>-48%</b>
<b>Hotel</b>	1,319,487	50%	1,352,623	50%	825,854	59%	-39%
<b>T.Compartido</b>	1,092,772	42%	1,127,287	42%	372,271	27%	-67%
<b>B. Raíces</b>	103,484	4%	111,896	4%	128,668	9%	15%
<b>Clubs</b>	102,178	4%	102,365	4%	61,431	4%	-40%

**A continuación, un breve descriptivo por línea de negocio:**

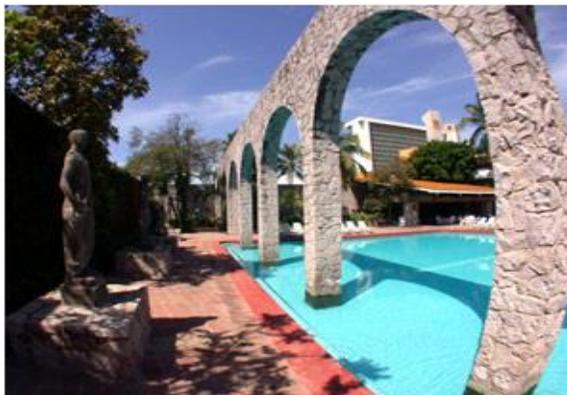
**a) Operación de hoteles.**

**El Cid Resorts Mazatlán.**

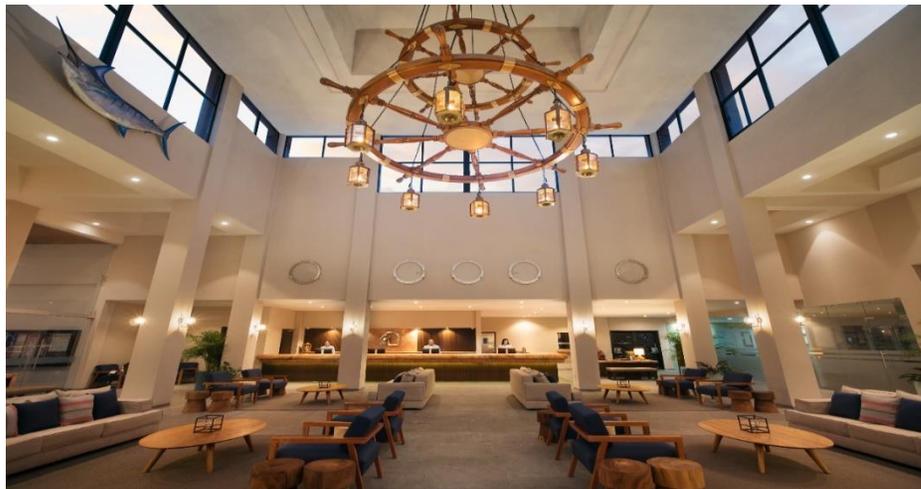
La Compañía es dueña de cuatro hoteles, tres en playa y uno a un costado del campo de golf. Los hoteles El Cid Castilla, Moro y Granada están clasificados en la categoría de cinco estrellas y el Hotel El Cid Marina es de Gran Turismo. Todos los inmuebles son rentados como Hotel mientras no sean utilizados en Tiempo Compartido.



**Izquierda: Hotel Castilla (471 cuartos) / Derecha: Torre El Moro (293 cuartos)**



**Hotel Granada (117 cuartos)**



**Hotel Marina El Cid (204 cuartos)**

El Cid Resorts - Hotel Marina El Cid, Spa & Beach Resort Cancún Riviera Maya y Ventus at El Cid Spa & Beach Resort Cancún - Riviera Maya actualmente cuentan con 638 habitaciones, una marina turística y club de yates, un Spa y un Centro de Convenciones.



**Hotel Marina El Cid, Spa & Beach Resort Cancún Riviera Maya (434 habitaciones)**



**Ventus at El Cid Marina, Spa & Beach Resort Cancún Riviera Maya (204 habitaciones)**

En el Caribe Mexicano el grupo cuenta con una propiedad llamada El Cid La Ceiba Cozumel cuenta con 70 cuartos hoteleros y 28 suites de tiempo compartido e inició operaciones a finales de Julio del 2001.



**El Cid Resorts Cozumel (112 habitaciones)**

Los **ingresos hoteleros** fueron \$825.9 millones de pesos, es decir 39% por debajo del año anterior. Como lo hemos comentado desde el principio, el 100% de nuestros hoteles estuvieron cerrados por más de 3 meses (de finales de marzo al 30 de junio) y la recuperación una vez reabiertos ha sido gradual y en cumplimiento de los límites establecidos por las autoridades gubernamentales. Considerando lo anterior, en esta ocasión no vemos valor agregado en hacer comparativos contra los promedios de las plazas, ni respecto a los mismos períodos del año pasado. Para mayor detalle, página #7 “Perspectivas y Puntos Relevantes para 2020/2021”.



A continuación, se muestran los datos de ocupación y tarifa:

El Cid Resorts										
Concepto	4T 20	4T 19	4TA 20	4TA 19	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Cuartos por Periodo	88,212	88,532	346,910	348,866	348,866	354,773	322,173	327,356	337,569	326,116
Cuartos Ocupados	53,805	74,766	161,648	302,309	302,309	295,333	276,949	273,001	271,792	250,327
Ocupación	61%	84%	47%	87%	87%	83%	86%	83%	81%	77%
Tarifa Prom. USD	\$109	\$119	\$113	\$132	\$132	\$135	\$126	\$123	\$123	\$122
Revpar	\$77	\$101	\$83	\$115	\$115	\$113	\$108	\$102	\$99	\$93
El Cid Resorts Mazatlan										
Concepto	4T 20	4T 19	4TA 20	4TA 19	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Cuartos por Periodo	58,236	57,738	231,665	226,313	226,313	220,845	219,734	220,928	222,985	219,545
Cuartos Ocupados	43,479	48,463	128,221	201,496	201,496	182,351	185,642	176,885	173,186	158,210
Ocupación	75%	84%	55%	89%	89%	83%	84%	80%	78%	72%
Tarifa Prom. USD	\$98	\$95	\$95	\$103	\$103	\$98	\$95	\$90	\$91	\$93
Revpar	\$73	\$80	\$74	\$93	\$93	\$82	\$80	\$72	\$70	\$66
El Cid La Ceiba										
Concepto	4T 20	4T 19	4TA 20	4TA 19	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Cuartos por Periodo	2,646	2,620	10,820	10,689	10,689	10,815	10,267	10,725	11,078	11,823
Cuartos Ocupados	1,747	1,960	5,636	8,384	8,384	8,828	8,504	8,794	9,808	8,948
Ocupación	66%	75%	52%	78%	78%	82%	83%	82%	89%	76%
Tarifa Prom. USD	\$100	\$91	\$92	\$95	\$95	\$93	\$95	\$91	\$86	\$87
Revpar	\$67	\$68	\$67	\$74	\$74	\$76	\$79	\$75	\$77	\$65

Hotel Marina El Cid, SPA & Beach Resort Cancún Riviera Maya										
Concepto	4T 20	4T 19	4TA 20	4TA 19	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Cuartos por Periodo	27,330	28,174	104,425	111,864	111,864	123,113	92,172	95,703	103,506	94,748
Cuartos Ocupados	8,579	24,343	27,791	92,429	92,429	104,154	82,803	87,322	88,798	83,169
Ocupación	31%	86%	27%	83%	83%	85%	90%	91%	86%	88%
Tarifa Prom. USD	\$169	\$169	\$202	\$197	\$197	\$204	\$200	\$193	\$190	\$181
Revpar	\$92	\$146	\$115	\$164	\$164	\$173	\$179	\$176	\$163	\$159



## b) Operación Tiempo Compartido:

En esta división no obstante estábamos mejorando las ventas para remontar los resultados del año pasado, tuvimos que cerrar por la pandemia por más de tres meses las salas de ventas, generando de enero a diciembre \$372.3 millones de pesos, contra \$1,127.3 millones de pesos del año anterior.

Desde que reabrimos las salas de ventas, la eficiencia (indicador muy importante en el mercado de Tiempo Compartido) ha sido mejor de lo esperado, pero con pocos prospectos. Estamos optimistas que conforme se vayan incrementando los tours a las salas de ventas, vamos a mejorar el ritmo de crecimiento y volumen de las ventas.

Los inmuebles en Mazatlán, Moro, Marina, Granada, El Cid La Ceiba Cozumel y Cancún, están principalmente destinados a ser operados como tiempo compartido, aunque se usan como Hotel en tanto no están vendidos. Bajo el sistema en cuestión, el comprador adquiere el derecho exclusivo de usar la unidad y las facilidades del hotel por un período de tiempo determinado pagando adicionalmente una cuota de mantenimiento.

El cambio más importante fue en diciembre del 2004, de El Cid Vacations Club, S.A. de C.V. empresa que concentra actualmente la venta de TC de todos los hoteles del grupo, independientemente de la localización del proyecto, con lo cual se simplificó la administración de esta división y se puede dar a los clientes el beneficio adicional de contar con un club de intercambio adicional dentro de el mismo Grupo Cid. En este nuevo esquema el cliente adquiere puntos en vez de semanas fijas o flotantes. Estos puntos ofrecen una mayor flexibilidad ya que no solo son intercambiables para usarlos en habitaciones, sino también pueden ser intercambiables por boletos de avión, cruceros, renta de autos, etc., adicionalmente el cliente no está obligado a una estadía de semanas completas, pueden ser estadías de cualquier número de días conforme a la cantidad de puntos que haya adquirido. También puede descontar los puntos que le corresponden en años futuros para consumirlos en el año actual.

Con la membresía de El Cid Vacations Club, S.A. de C.V. puede vacacionar en un complejo turístico de El Cid en México o intercambiar a través de nuestra afiliación con Resort Condominium International (RCI) en uno de los más de 5,000 complejos turísticos en 108 países alrededor del mundo o inclusive intercambiar a través de nuestra afiliación con International Cruise & Excursions (ICE) en unos de los 25000 itinerarios de cruceros de las 45 navieras más importantes.

El Cid Vacations Club ofrece uno de los mejores programas vacacionales disponibles en cualquier parte del mundo por su gran flexibilidad y facilidad de uso, adicionalmente a lo anteriormente citado, dependiendo del nivel de membresía se puede tener acceso a atractivos programas, tales como: programa VIP, Todo Incluido, Club Millonarios, Club de Yates, RCI Platinum, entre otros.

El costo de mercadeo de las unidades de tiempo compartido es en promedio de un 53% del valor total de la unidad vendida.

### **c) Operación de Bienes Raíces**

Las ventas registradas de enero a diciembre del 2020 fueron de \$128.7 millones de pesos, mientras que en el mismo período del año pasado fueron de \$111.9 millones de pesos. Hasta el momento, las ventas en esta división no se han visto afectadas por la pandemia (Covid-19), y estamos muy optimistas que en los siguientes trimestres las ventas de bienes raíces seguirán aumentando con respecto al año pasado.

Seguimos promocionando nuestros productos inmobiliarios en ciudades tales como Durango, Torreón y Monterrey, los cuales son un nuevo mercado objetivo gracias a la carretera Mazatlán – Matamoros.

Las reservas territoriales del Grupo al 31 de diciembre del 2020 sumaron 349.6 m2 en Mazatlán (Campo de Golf y Marina), y 500,098 m2 en Puerto Morelos, Q. Roo. a 20 minutos del aeropuerto de Cancún, QR.

**DESARROLLADORA E INMOBILIARIA NAUTICA EL CID, S.A. DE C.V.**  
**INVENTARIO DE METROS CUADRADOS VENDIBLES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020.**

Inventario de BR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>INVENTARIO INICIAL</b>	<b>524,236</b>	<b>515,068</b>	<b>498,800</b>	<b>482,984</b>	<b>473,221</b>	<b>463,925</b>	<b>440,037</b>	<b>424,278</b>	<b>406,880</b>	<b>393,762</b>	<b>378,759</b>	<b>365,903</b>
M2 Unifamiliares	9,168	16,268	15,816	9,763	9,296	14,382	15,759	10,460	13,118	15,003	12,856	16,255
M2 Condominiales						9,506		6,938				
M2 Cancelaciones												
Ventas Totales	9,168	16,268	15,816	9,763	9,296	23,888	15,759	17,398	13,118	15,003	12,856	16,255
<b>INVENTARIO FINAL</b>	<b>515,068</b>	<b>498,800</b>	<b>482,984</b>	<b>473,221</b>	<b>463,925</b>	<b>440,037</b>	<b>424,278</b>	<b>406,880</b>	<b>393,762</b>	<b>378,759</b>	<b>365,903</b>	<b>349,648</b>

**CARIBE PARAISO, S.A. DE C.V.**  
**INVENTARIO DE METROS CUADRADOS VENDIBLES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020.**

Inventario de BR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>INVENTARIO INICIAL</b>	<b>500,098</b>											
M2 Unifamiliares												
M2 Condominiales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M2 Cancelaciones												
Ventas Totales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>INVENTARIO FINAL</b>	<b>500,098</b>											



**Campo de Golf y Hoteles con frente de playa (Castilla y Moro)**

El grupo tiene una fuerte posición competitiva en el mercado por ser el único fraccionamiento privado con Golf y Marina bardeado que cuenta con seguridad interna, acceso controlado y estar localizado en una zona privilegiada en Mazatlán. Como se puede apreciar abajo un distintivo son las propiedades con frente de agua (hacia la Marina) y con frente al campo de golf, dándole al fraccionamiento un posicionamiento superior de mercado.

Adicionalmente, la amplia gama de productos ofrecidos como condominios, villas, residencias, lotes a golf y marina nos permite incrementar el mercado potencial significativamente por encima de la competencia.

Mazatlán es un destino sumamente atractivo por su localización geográfica para la parte oeste y centro de Estados Unidos y Canadá. También lo es para estados como Durango, Sonora, Jalisco, Coahuila y Chihuahua al ser un lugar muy práctico para propiedades de uso vacacional (second home).



#### **d) Operación Clubes y Marinas**

El Cid Golf & Country Club cuenta con un campo de 27 hoyos, restaurante, gimnasio, albercas, instalaciones de SPA y un centro de convenciones y eventos.



Campo de Golf Sección Marina y Hoteles con frente de playa (Castilla y Moro)

Adicionalmente El Cid Resorts tiene Agencias de Tours propias tanto en Mazatlán, Cancún -Riviera Maya- y Cozumel. En Cozumel tenemos convenios con varios operadores de cruceros en el Caribe que han favorecido a los ingresos en este segmento.

En este segmento durante el periodo enero a diciembre del 2020 se alcanzaron ingresos por \$61.4 millones de pesos, contra \$102.2 millones generados en el mismo periodo del año anterior.

La Marina El Cid Mazatlán incluye y ofrece servicios completos de tránsito y atracadero en un área de 3,274 pies cuadrados de embarcadero y una capacidad adicional para 5,000 pies cuadrados. La marina ofrece en su primera fase, 90 localidades para embarcadero para botes con longitudes de hasta 125 pies, servicios de embarcadero seco (“dry dock”), dispensario de combustible y servicios de mecánica. La marina está localizada al pie del Hotel El Cid Marina en el extremo norte, con vista y acceso al océano pacífico y al fraccionamiento Marina El Cid.



La Marina El Cid Cancún ofrece también servicios completos en una superficie de muelles de 17,737 pies cuadrados y tiene una capacidad adicional para 25,000 pies cuadrados de atracaderos. Se pueden atracar 300 embarcaciones desde 20 hasta 120 pies de eslora, contamos con combustible diésel gasolina, muelle de servicio a clientes, electricidad, agua, equipo contra incendio para cada uno de nuestros clientes, así como también contamos con lavandería, mini súper, oficina de harbor master y baños.



El gimnasio cuenta una superficie de 697 m2 donde encontrarás una sala de spinning, caminadoras, máquinas elípticas, máquinas de escalar, bicicletas estacionarias, aparatos de TRX y una variedad de equipo de pesas para que tengas la rutina de ejercicios más completa. Nuestros entrenadores profesionales con gusto te podrán asistir y mostrar cómo utilizar el equipo.

También tienes la opción de mantenerte en forma con nuestras clases de Yoga, Pilates, tai chi, taekwondo, Salsa con cardio y Entrenamiento Funcional.

#### **e. Proyectos de Expansión:**

En nuestro proyecto de El Anheló Marina, Golf and Private Resort Community en el municipio de Los Cabos, estamos contemplando en el futuro el desarrollo de una marina con capacidad aproximada para 500 embarcaciones, dos hoteles, lotes residenciales de diversos tipos, condominios, casas con vista a la marina y con frente al campo de golf, un campo de golf profesional de 18 hoyos, entre otros.

Es muy importante resaltar que **El Cid Resorts** cuenta con la experiencia desde hace varias décadas en el desarrollo de Bienes Raíces, Operación Hotelera, venta de Tiempo Compartido, desarrollo de campos de golf y marinas en diferentes destinos turísticos de la República Mexicana.

Con respecto al campo de golf, desde Mayo 2010 se formalizó el convenio con la empresa Arnold Palmer Design Company para el diseño del campo de golf de dicho proyecto, este campo será el primero diseñado por esta prestigiada firma en nuestro país. Fundada desde 1972, esta compañía es una de las mejores y más reconocidas a nivel mundial en la industria de arquitectura y diseño para campos de golf, cuenta con experiencia de más de 300 campos alrededor del mundo (en algunos de ellos han sido sede de torneos PGA y Copa Ryder), sus oficinas centrales están localizadas en Orlando Florida. Arnold Palmer ha sido el primer golfista y diseñador de campos de golf en la era moderna. Ha participado en proyectos de campos de golf en más de 37 estados y 26 países.

Actualmente ya se tienen la mayoría de las licencias y tramitología de este proyecto, tales como la autorización del cambio del uso del suelo a “Desarrollo Turístico Integral” por parte del ayuntamiento de Los Cabos y de la Dirección de Desarrollo Urbano y Planeación, el título de concesión para construir y operar la Marina turística por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes SCT, y el banco de materiales pétreos está listo y con licencias vigentes para su explotación por parte de la SEMARNAT.

Adicionalmente a lo anterior, ya se aprobó el Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para el cambio de uso de suelo y se nos otorgó la concesión de la Zona Federal Marítimo Terrestre y se obtuvo la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA).

## 2. Factores de Riesgo.



### **Nota especial relacionada a la pandemia (COVID – 19)**

- A raíz de la pandemia de COVID-19 que inició a principios del 2020, se suscitó una contracción importante en gran parte de los sectores económicos de cada país, sufriendo un deterioro muy significativo en el consumo privado, y consecuente, en el sector turismo en general.
- Los asientos aéreos provenientes de Canadá se suspendieron casi en su totalidad, y el flujo aéreo de compañías norteamericanas hacia los destinos de playa bajaron drásticamente la mayor parte del año.
- Adicionalmente a lo anterior, con motivo del anuncio del gobierno federal al declararse la emergencia sanitaria, nuestras operaciones comerciales en los tres destinos fueron detenidas al 100% por más de tres meses lo cual afectó fuertemente a la generación de ingresos en el año 2020, especialmente las divisiones de hotelería y tiempo compartido.
- A raíz de esta situación, y tal como se comentó en su momento, la administración de la Compañía logró el diferimiento de servicio de la deuda con todos los bancos acreedores. Lo anterior fue con la finalidad de bajar los requerimientos de flujo, y poder apoyar principalmente a los empleos directos e indirectos, obligaciones fiscales, y comerciales, entre otros.
- A partir del segundo semestre, se ha observado cierta reactivación de la actividad económica en general, incluyendo cierta reinstalación de vuelos de Estados Unidos hacia destinos de playa en nuestro país. El turismo comenzó con una leve recuperación sobre todo en nuestros complejos de Mazatlán principalmente gracias al turismo nacional. Desafortunadamente, la reactivación en el Caribe Mexicano ha sido muy lenta, la cautelosa reinstalación de vuelos al destino provenientes de Estados Unidos y Canadá (dos principales mercados objetivos para esa región), la difícil accesibilidad de turismo carretero hacia Quintana Roo, y la fuerte competencia de tarifas hoteleras, han sido factores importantes.

- Desde inicios del año 2021 se observa ya un mejor panorama en cuanto a la reactivación económica en general. El agresivo programa de vacunación y los incentivos para estimular la economía en el país vecino a partir de la nueva administración federal con el presidente Biden, ha impactado de manera favorable a la economía estadounidense, mejorando así la perspectiva de la industria turística en México.
- Por último, las reservaciones para los tres destinos tanto de Hotelería como de Tiempo Compartido seguirán repuntando basado en que (i) La demanda ha mejorado en la manera que el público se ha acostumbrado a protocolos y la nueva normalidad. (ii) El confinamiento que se ha vivido en el mundo en general hace más “justificable” el vacacionar (iii) El progreso de las vacunas y curva de aprendizaje para tratar los síntomas de este virus ha mejorado notablemente

### **Riesgos Fundamentales adicionales**

- **Brotos virales graves/pandemias: este factor afectó de manera importante al mundo entero en el año 2020**
- Situación económica a nivel mundial: Cuando las condiciones económicas a nivel mundial han sido negativas y han afectado al consumo privado de viajeros internacionales, hemos mitigado este reto mediante diferentes promociones para Grupos y Convenciones a nivel nacional, direccionamiento de esfuerzos mercadológicos y de publicidad hacia los mercados Canadiense y nacional con especial énfasis en las divisiones de Tiempo Compartido, Hoteles y Bienes Raíces. Adicionalmente, desde hace más de dos años campañas publicitarias organizadas entre gobierno federal, gobiernos estatales, aerolíneas y asociaciones hoteleras, han tenido un efecto favorable para el turismo en general.
- Competencia: Grandes cadenas hoteleras han incursionado en la operación y venta de Tiempo Compartido en los últimos años. Por otro lado, se espera una mayor competencia ante la entrada de cadenas hoteleras a Mazatlán. Adicionalmente, la oferta hotelera en la Riviera Maya es un factor importante que afecta las tarifas hoteleras de la región. Actualmente el resurgimiento de la actividad de bienes raíces en Mazatlán también ha incrementado la competencia. No obstante, lo anterior, creemos que el fuerte reconocimiento de marca de El Cid Resorts, aunado con estrategias mercadológicas efectivas, e inversiones realizadas para mejorar nuestro producto, nos han permitido mitigar esta amenaza en el grupo en general.
- Fluctuaciones Cambiarias. Por el lado de nuestros ingresos, el 72% de nuestros ingresos están denominados en dólares, mientras que más del 66% de nuestros pasivos con instituciones financieras están también denominados en dólares teniendo así una cobertura natural.
- Incrementos en la tasa de interés: Además de contar con derivados financieros de cobertura (CAPS y SWAPS) para una porción muy considerable de nuestros pasivos bancarios, consideramos que, dadas las condiciones macroeconómicas actuales a nivel mundial, no se espera un incremento significativo en las tasas de interés en los próximos 12 meses. No obstante, lo anterior, diferentes alternativas de cobertura se están evaluando periódicamente.

- Regulación Ambiental. Las industrias de la construcción y hotelera en México están sujetas a las leyes federales y estatales y a regulaciones que norman la protección y el cuidado del ambiente, las operaciones hoteleras, la seguridad, entre otros. Las regulaciones ambientales en México se han vuelto más estrictas en la última década. A pesar de que la Compañía considera que está llevando a cabo todas las acciones a su alcance para cumplir con todas las leyes hoteleras y ambientales y que ha recibido las licencias requeridas para la operación de sus negocios, no puede asegurar que no habrá leyes y regulaciones más estrictas que puedan tener un efecto material sobre el negocio.



- Conectividad aérea: La industria aérea a nivel mundial ha tenido muchos redireccionamientos a raíz de la recesión económica suscitada en el 2008. Sin embargo, este riesgo ha sido menos relevante en los últimos años debido al incremento de asientos a Mazatlán, el regreso de cruceros y rutas nuevas a Mazatlán que han sido formalizados.
- Inflación. Las presiones inflacionarias han sido una amenaza marginal para los costos y gastos en el grupo en general. No obstante, el estricto monitoreo de indicadores internos de eficiencia, costos y gastos en general en los cuatro segmentos nos han permitido anticiparnos a estos retos tomando acciones de manera oportuna.
- Inseguridad/Violencia: En varias regiones del país se han suscitado brotes de inseguridad y violencia relacionadas con el narcotráfico principalmente. Sin embargo, este riesgo ha tenido un impacto marginal en los municipios donde tenemos operaciones (Mazatlán y Puerto Morelos), la mayoría de la inseguridad se ha suscitado en la zona fronteriza con Estados Unidos de Norteamérica, y otras ciudades tales como Monterrey Nuevo León, Morelia Michoacán, Durango, y Acapulco Guerrero, entre otras.
- Altos precios de los energéticos: El precio del diésel y electricidad nos ha impactado en nuestros hoteles, los cuales han tenido un incremento del 11% y 34%, respectivamente, además de un mayor consumo por el incremento de inventario hotelero en Riviera Maya. Es importante comentar que estamos evaluando diferentes propuestas de uso de energía eléctrica alternativa, también hemos tenido reuniones con los contratistas que estarán trayendo el gas natural a Mazatlán próximamente, aunque todavía no hay nada concreto. Adicionalmente, acabamos de formalizar un contrato para calentamiento de agua vía solar que nos ayudará a reducir el gasto del diésel en los hoteles.

- Desastres Naturales. Muchos de los activos principales del Grupo están sujetos a desastres naturales, como podrían ser huracanes, inundaciones o temblores. Nuestras construcciones e instalaciones se encuentran reforzadas y acondicionadas para reaccionar apropiadamente ante estos acontecimientos. Diversos cursos al personal en materia de seguridad civil y desastres naturales se han impartido recientemente. Por último, la cobertura de las pólizas de seguro en el grupo en general se ha fortalecido y mejorado año con año.
- Terrorismo: este factor puede tener un impacto desfavorable en cualquier localidad.

*Nota: Los factores arriba mencionados no son los únicos a los que se enfrenta la empresa y tampoco están ordenados por relevancia. Los riesgos e incertidumbre que la empresa desconoce, así como aquellos que actualmente se consideran como de poca importancia, podrían tener un efecto significativo adverso sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación del Grupo.*



### **3. Otros Valores Inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios (“RNVI”)**

La empresa no cuenta con otros valores inscritos en el RNVI.

La empresa ha cumplido con su obligación de emitir eventos relevantes en su caso, así como, ha cumplido en todas las regulaciones que marca la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) y la BMV.

En cuanto a cambios sobre los valores de su oferta accionaria, es importante señalar que durante Enero del 2002 se llevó a cabo un split inverso en relación 5 a 1, mismo que aunque no tiene efecto real en la valuación de la empresa, al reducir el número de títulos, el precio por título se ajustó en la misma relación al split.

#### **4. Documentos de Carácter Público.**

El informe anual podrá ser solicitado a Juan Carlos López González, Director de Administración y Finanzas, mediante solicitud por escrito vía correo electrónico: [jlopez@elcid.com.mx](mailto:jlopez@elcid.com.mx) ó directamente en el domicilio de la Compañía ubicado en El Cid Resorts, Ave. Camarón Sábalo SN, Mazatlán, Sinaloa 82110. Teléfonos: (669) 9135612 y (669) 9135577.

Así mismo puede ser obtenido directamente de la página de Internet de la Bolsa en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) , donde también podrá consultarse el Código de Mejores Prácticas Corporativas.

Adicionalmente se puede consultar información de la empresa en Internet en su página [www.elcid.com](http://www.elcid.com).  
[www.elcidrealestate.com](http://www.elcidrealestate.com)  
[www.elcidvacations.com](http://www.elcidvacations.com)

## II. LA COMPAÑÍA (EMISORA)

### 1. Historia y Desarrollo de la Emisora.

Grupe, S.A.B. de C.V. (El Cid Resorts) es una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, constituida el 21 de noviembre de 1980, con una duración de 99 años, y se encuentra regida bajo la Ley General de Sociedades Mercantiles, el domicilio social es en Ave. Camarón Sábalo SN, Fraccionamiento El Cid, en la ciudad de Mazatlán, Sinaloa CP 82110. Teléfono: (669) 9135612. El Grupo está formado por Grupe & subsidiarias, que están involucradas en la industria del Turismo; principalmente en la operación y administración de hoteles, marinas turísticas, venta de tiempo compartido, de bienes raíces y desarrollo de proyectos residenciales.

La infraestructura base del grupo se compone de cuatro hoteles en Mazatlán (1,085 cuartos); un hotel en Cozumel (70 cuartos de hotel y 28 Suites de TC) y en Cancún - Riviera Maya tenemos dos Hoteles con 638 habitaciones, un Spa y un Centro de Convenciones, una Marina en operación y estamos localizados a 20 minutos del aeropuerto internacional de Cancún. Adicionalmente a esto, el grupo cuenta con reserva territorial hotelera para poder incrementar su inventario hotelero tanto en Mazatlán como en la Riviera Maya.

El Cid Resorts Mazatlán cuenta en inventario total de 1,085 cuartos distribuidos en cuatro hoteles, tres se ubican con frente de playa y uno adjunto al área residencial compuesta de 285.5 hectáreas. Adicionalmente el Grupo cuenta con un campo de golf de 27 hoyos, y una marina turística y club de yates que ofrece 3,274 pies cuadrados de muelles para atender a más de 97 botes.

El Cid Resorts La Ceiba Cozumel, esta propiedad fue adquirida en julio del 2001, y cuenta con 70 cuartos hoteleros y 28 suites de tiempo compartido, y el resultado de la remodelación del Hotel la Ceiba son 112 habitaciones en Cozumel.

Adicionalmente El Cid Resorts tiene Agencias de Tours propias en Mazatlán, Cancún Riviera Maya y Cozumel. En Cozumel tenemos convenios con varios operadores de cruceros en el Caribe que han favorecido a los ingresos en este segmento.

El Cid Resorts Hotel Marina El Cid, Spa & Beach Resort Cancún Riviera Maya y Ventus at El Cid Spa & Beach Resort Cancún Riviera Maya, ambos conforman actualmente 638 habitaciones, adicionalmente, una marina turística y club de yates, un Spa y un Centro de Convenciones.

### PRINCIPALES INVERSIONES REALIZADAS.

2014	Incremento de inventario hotelero en el Hotel Marina El Cid Spa & Beach Resort Riviera Maya de 86 habitaciones	Monto de inversión \$11 Millones de dólares	Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo
2018	Incremento de inventario hotelero en el Hotel Ventus At El Cid Marina Spa & Beach Resort Riviera Maya de 204 habitaciones	Monto de inversión \$35 Millones de dólares	Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo

Adicionalmente a esto, el grupo cuenta con reserva territorial hotelera para poder incrementar su inventario hotelero en Mazatlán y en la Riviera Maya. En Mazatlán contamos con 24,658 M2 para construir más de 220 habitaciones, mientras que en Riviera Maya se tienen 265,464 M2 con capacidad de 1,327 habitaciones adicionales.



### **Misión:**

Ofrecer insuperables experiencias vacacionales y residenciales mediante la creación, adquisición, comercialización y operación de productos y servicios turísticos integrales aportando siempre:

- Beneficio permanente para nuestros accionistas
- Calidad de vida para nuestros empleados
- Y valor agregado a la comunidad en armonía con el medio ambiente.



## 2. Descripción del Negocio.

### A. Actividad Principal

**GRUPE y sus subsidiarias realizan las siguientes operaciones principalmente en el sector turístico:**

#### A1. Operación Hotelera



Las instalaciones de hotel y de tiempo compartido de El Cid, representan aproximadamente el 35% del total de los cuartos de cuatro y cinco estrellas de Mazatlán. Es el único Complejo Turístico que cuenta con servicios de Golf, Tennis, club de pesca deportiva, SPA, Marina y Country Club en Mazatlán, lo cual le da al Grupo una ventaja competitiva en el mercado hotelero de Mazatlán y un valor agregado para sus clientes.

A continuación, se presenta una descripción más detallada de las subsidiarias involucradas en la operación hotelera:

En Mazatlán, a partir del 2005, la subsidiaria Hoteles El Cid Mazatlán, S.A. de C.V. (HCidMzt) opera el Hotel Granada El Cid, el cual fue fundado en 1972 y fue el primer hotel construido por el Grupo, y se encuentra localizado en el lado suroeste del complejo con acceso al campo de golf y club campestre. Su capacidad es de 117 unidades, con servicio al cuarto, propia alberca, cuenta con un restaurante de especialidades (cocina argentina), una lavandería y se encuentra rodeado por jardines que fueron diseñados profesionalmente. Este hotel se encuentra directamente conectado con el Hotel Castilla y la Torre Moro mediante un puente peatonal, que cruza la avenida pública y termina precisamente al frente del lobby del Hotel Castilla.

Hoteles El Cid Mazatlán, S.A. de C.V., ( HCidMzt), también opera el Hotel El Cid Castilla y la Torre El Cid Moro, clasificados en la categoría de cinco estrellas. El Hotel El Cid Castilla fue el primer hotel de playa del complejo construido por el Grupo en 1982, y actualmente ofrece 447 cuartos hoteleros (cuartos de la casa), 4 suites masters (cada suite master puede ser dividida en 3 cuartos hoteleros), 3 suites presidenciales (cada cuarto presidencial puede ser dividido en 3 cuartos hoteleros) y 1 pent-house (el pent-house puede ser dividido en 3 cuartos hoteleros). La Torre El Cid Moro se construyó al lado en 1989, actualmente, ofrece 39 estudios, 213 junior suites, 10 master

suites, 28 cuartos de lujo, 2 suites presidenciales y un pent-house de los cuales 20 estudios y 25 junior suites y son operadas como inventario hotelero. Además, ambos hoteles están conformados con 3 albercas interconectadas en forma de laguna, otras áreas para nadar y varios canales. Su estructura arquitectónica se compone de una torre de 17 pisos y otra de 25. Los servicios que incluyen son: seis restaurantes, exclusivo de

Club Elite, business center, servicio al cuarto, lavandería, un mini centro comercial, dos lobby bar, dos bares en las albercas, una agencia de viajes, un teatro, salas de conferencia y seis salas de convenciones con capacidad hasta para 4,000 personas, un área ejecutiva, las cuales se componen con servicios de secretaria, fax, correo electrónico, traducción y teléfonos. Otros servicios de oficina y equipo están disponibles si son necesarios.

El segmento de Gran Turismo lo forma Hotel Marina El Cid y Club de Yates, el cual se encuentra localizado al noroeste del complejo. El Hotel Marina inició operaciones en junio de 1995 y actualmente es operado por Hoteles El Cid Mazatlán (HCidMzt), cuenta con 204 suites Junior, de dos y de tres recámaras, dos albercas en forma de lagunas, tres restaurantes, un club de playa con servicios de alimentos y bebidas y para conferencias, un SPA, un lobby bar, un bar sobre la alberca principal.

Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V. (Dinaczml), opera el Hotel El Cid La Ceiba. Esta propiedad fue adquirida en julio del 2001, y es el resultado de la remodelación del Hotel, actualmente, cuenta con los servicios de deportes acuáticos como snorkeling, scuba diving, entre otros y con 112 habitaciones en Cozumel, Quintana Roo.

La empresa Operadora Turística El Cid Riviera Maya, opera el Hotel Marina El Cid, Spa & Beach Resort Cancún Riviera Maya, ubicado en Puerto Morelos, Cancún, Quintana Roo., cuenta, además de las 434 suites con 3 albercas, 5 restaurantes, 3 bares, centro de convenciones, Spa, actividades en alberca y playa, cuenta con los servicios de deportes acuáticos como snorkeling, scuba diving, entre otros. Cuenta con una Marina, club de pesca deportiva, crucero por la bahía, y el exclusivo Platinum Club. A partir de finales del 2018, contamos con 204 habitaciones más en nuestro hotel más reciente Ventus at Marina El Cid Spa & Beach Resort

Para ver los detalles sobre la ocupación y tarifa favor de referirse al apartado 1.a.



## **A2. Venta de Tiempo Compartido.**

Los inmuebles en Mazatlán, Moro, Marina, Granada, El Cid La Ceiba Cozumel y Cancún, están principalmente destinados a ser operados como tiempo compartido, aunque se usan como Hotel en tanto no están vendidos. Bajo el sistema en cuestión, el comprador adquiere el derecho exclusivo de usar la unidad y las facilidades del hotel por un período de tiempo determinado pagando adicionalmente una cuota de mantenimiento.

El cambio más importante en los últimos años fue el arranque en diciembre del 2004, de El Cid Vacations Club, S.A. de C.V. empresa que concentra ahora la venta de TC de todo el grupo, independientemente de la localización del proyecto, con lo cual se simplificó la administración de esta división y se puede dar a los clientes el beneficio adicional de contar con un club de intercambio adicional dentro de el mismo Grupo Cid. En este nuevo esquema el cliente adquiere puntos en vez de semanas fijas ó flotantes. Estos puntos ofrecen una mayor flexibilidad ya que no solo son intercambiables para usarlos en habitaciones, sino también pueden ser intercambiables por boletos de avión, cruceros, renta de autos, etc... adicionalmente el cliente no está obligado a una estadía de semanas completas, pueden ser estadías de cualquier número de días conforme a la cantidad de puntos que haya adquirido. También puede descontar los puntos que le corresponden en años futuros para consumirlos en el año actual.

Con la membresía de El Cid Vacations Club, S.A. de C.V. puede vacacionar en un complejo turístico de El Cid en México o intercambiar a través de nuestra afiliación con Resort Condominium International (RCI) en uno de los más de 5,000 complejos turísticos en 108 países alrededor del mundo o inclusive intercambiar a través de nuestra afiliación con International Cruise & Excursions (ICE) en unos de los 25000 itinerarios de cruceros de las 45 navieras más importantes.

El Cid Vacations Club ofrece uno de los mejores programas vacacionales disponibles en cualquier parte del mundo por su gran flexibilidad y facilidad de uso, adicionalmente a lo anteriormente citado, dependiendo del nivel de membresía se puede tener acceso a atractivos programas, tales como: programa VIP, Todo Incluido, Club Millonarios, Club de Yates, RCI Platinum, entre otros.

### **A3. Administración, Desarrollo, Construcción y Venta de Bienes Raíces.**

A continuación, se presentan las actividades de las subsidiarias en el negocio de bienes raíces:

Terreno, S.A. de C.V. (TERRENO). Esta subsidiaria es propietaria del Hotel Granada El Cid, el cual fue el primer hotel construido por el Grupo, y cuenta con 117 unidades, con servicio al cuarto, propia alberca. Este hotel se encuentra directamente conectado con el Hotel Castilla y la Torre Moro mediante un puente peatonal, que cruza la avenida pública y termina precisamente al frente del lobby del Hotel Castilla.

Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid, S.A. de C.V. (DINACID). Esta subsidiaria está a cargo del desarrollo, la promoción y la venta de bienes raíces de los diferentes proyectos residenciales que se ubican en el Fraccionamiento El Cid, y que forman parte del complejo turístico El Cid Resorts.

Inmobiliaria Marítima Dolores, S.A. de C.V. (IMD). Esta subsidiaria es dueña del Hotel Marina El Cid Mazatlán y la empresa Marina del Sábalo, S.A. de C.V. (MARINA) es la que opera y tiene la concesión de las instalaciones del club de yates, que ofrece 3,274 pies cuadrados de muelles de concreto flotantes, están equipados con agua potable y corriente eléctrica, así como conexiones inalámbricas a Internet. MARINA también renta lotes, en los cuales se encuentran ubicadas Tienda de herramienta, Mini-súper, y Taller de reparaciones, entre otros.

El Hotel Marina El Cid y Club de Yates se encuentra localizado en la cuenca que conecta el Océano Pacífico / Mar de Cortes y los canales internos. *Ver Apéndice IV. Mapa del Complejo Turístico El Cid.*

Este desarrollo ofrece acceso privado y seguridad interna, las cuales son ventajas competitivas ante la competencia.

En la zona del Caribe Mexicano participan Caribe Paradise, S.A. de C.V., Caribe Paraíso, S.A. de C.V., Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, e Inmobiliaria Marítima Dolores, S.A. de C.V.

### **A4. Diseño, Construcción y Operación de Marinas.**

En Cancún, Caribe Paradise, S.A. de C.V. es la empresa que lleva a cabo la operación de la Marina El Cid Cancún, la cual inició operaciones en febrero del 2004. La Marina está localizada en Puerto Morelos a 20 minutos del aeropuerto internacional de Cancún y tiene una capacidad para 300 embarcaciones, de concreto flotantes, están equipados con agua potable y corriente eléctrica de 30/50/100 amperes 120/250 voltios, así como conexiones inalámbricas a Internet, para embarcaciones que varían de 25 a 120 pies.

En Mazatlán, el complejo está localizado en la caleta del estero del Sábalo, Sus instalaciones incluyen 3,274 pies cuadrados de muelles y además tiene una capacidad adicional de 5,000 pies cuadrados. La Marina El Cid tal y como ya se mencionó, es la titular

de la concesión federal<sup>4</sup> fue la primera marina recreacional de categoría internacional que cuenta con 97 muelles de concreto flotantes, están equipados con agua potable y corriente eléctrica de 30/50/100 amperes 120/250 voltios. Televisión con servicio de Cable se encuentra disponible a un costo extra, así como conexiones inalámbricas a Internet. Los muelles (“slips”) están disponibles para renta en corto y largo plazo y para embarcaciones que varían de 25 a 125 pies de longitud.

Algunos de los servicios de yates que se ofrecen en el Hotel El Cid Marina y Club de Yates incluyen una ferretería, un mini súper, máquinas de hielo, talleres de reparación eléctricos y mecánicos, acarreo de embarcaciones, servicio de secado de muelles y servicios de gasolina.

#### **A5. Operación del Club de Tenis y de Golf.**

El Cid Golf & Country Club, S.A. de C.V. opera un campo de golf diseñado profesionalmente con estándares de la USPGA, cuenta con 27 hoyos, casa club, canchas de tenis, spa & fitness center. Estas instalaciones están comprendidas dentro de 44.5 hectáreas con sus respectivas áreas verdes y de movimiento vehicular. Las instalaciones del campo de golf y casa club son privadas disponibles a los huéspedes del complejo turístico que paguen la tarifa correspondiente, a los miembros del club, sus invitados y visitantes. La casa club se encuentra localizada adjunta al campo de golf y cuenta con 2 albercas, regaderas, sauna, cuarto de vapor, snack bar, restaurante bar y salones de eventos con capacidad de hasta 750 personas.

La tarifa de uso para el campo de golf (Green fee) para los huéspedes es de US\$60 para 18 hoyos (tarifa sujeta a cambios sin previo aviso). Las membresías actuales de la Casa Club son más de 250. Los servicios del campo de golf incluyen, renta de carritos de golf, de caddies y cuenta con una tienda de renta de equipos y un centro de reparaciones. Clases y entrenadores se encuentran disponibles.

En el área de tenis se encuentran disponibles entrenadores para clases y partidos. Las negociaciones que se están llevando a cabo con varias escuelas de tenis estadounidenses incluyen la operación de las mismas en El Cid, de noviembre a junio de cada año, con el propósito de ofrecer clínicas de tenis.

Desde finales del 2017, se inauguró el nuevo hotel en la Riviera Maya sumando 204 cuartos adicionales al inventario hotelero con otro hotel denominado Ventus at El Cid Marina Spa & Beach Resort Cancún Riviera Maya.

---

<sup>4</sup> Esta concesión fue dada a Marina por el Secretario de Comunicaciones y Transportes de México el 24 de mayo de 1990 y el 27 de enero del 2011 se le otorgo una Prorroga y Primera Modificación al Título de Concesión por un periodo adicional de 20 años. Esta concesión se puede revalidar en ilimitadas ocasiones.



## **B. Canales de Distribución.**

### **B1. Ventas: División Hotelera**

La actividad de ventas hoteleras es llevada a cabo por el personal de la Compañía. El departamento de Mercadotecnia y Ventas se encuentra formado por 40 profesionales (vendedores), los cuales dependen directamente del Director Comercial, quien está a cargo de coordinar al equipo de profesionistas y de diseñar las estrategias plasmadas en el plan anual de ventas.

Existen tres Directores de Ventas responsables de las tres áreas de la comercialización: Nacional, Internacional, Grupos y Convenciones y un Gerente de E-Commerce, un Gerente de Ventas Nacionales y otro para Ventas Internacionales responsables de las ventas hoteleras de las propiedades en el Caribe. Cada Director de Ventas ejecuta con su equipo las estrategias comerciales para los diferentes segmentos como agencias de viaje, grupos, convenciones, charters, paquetes promocionales, negocio corporativo, ventas al menudeo, tour operadores e Internet.

Además de su oficina de ventas central en Mazatlán, El Cid Resorts también tiene oficinas de venta en la Ciudad de Guadalajara, México, Puerto Morelos, Cozumel y una representación en Vancouver, B.C., Canadá.

### **B2. Ventas: Tiempo Compartido**

El Cid Resorts comercializa el Tiempo Compartido a través de los siguientes canales de distribución: In house, Calle, Cruceros, Aeropuertos y Telemarketing, mediante estrategias mercadológicas encaminadas a prospectar al cliente con el perfil requerido, vía los canales antes mencionados, para tal efecto se cuenta con un Director de Ventas y Mercadotecnia así como con un equipo de Gerentes, Vendedores, Supervisores y Promotores.

### **B3. Ventas: Bienes Raíces.**

En el segmento de Bienes Raíces, diversos medios de publicidad y comercialización son utilizados destacando: 4 puntos estratégicos dentro de cada uno de los hoteles el Cid Mazatlán así como Rótulos de venta in site, Plan de referidos, Campaña de socios comerciales, inserciones en periódicos locales y nacionales (Torreón, Durango, Culiacán, Guadalajara), periódicos internacionales en Vancouver, Edmonton y Calgary, página de Internet propia [www.elcidrealestate.com](http://www.elcidrealestate.com), y [www.elcidbrokers.com.mx](http://www.elcidbrokers.com.mx) revistas locales y revistas nacionales , eventos internacionales como BC Real Estate Show, Expo Canada to Mexico, Investor Forum en ciudades como Vancouver, Calgary y Edmonton, Campaña de Relaciones Publicas en 12 torneos de Golf y Eventos AMPI entre otros.

Cabe destacar que los medios de publicidad impresos están compuestos en el siguiente esquema:

- 33% Relaciones Públicas
- 25% Medios impresos locales y nacionales
- 21% Medios impresos canadienses y americanos

Cabe destacar que desde 2010 se comenzó a utilizar las Redes Sociales como método de promoción de nuestra unidad de negocio.

El total de medios publicitarios para el año 2020 se compone de:

- 25% medios impresos (revistas y periódicos)
- 40% medio online (eblast, mailings, e newsletter, website contest)
- 15% PR (presentaciones en las ciudades mercado natural a Mazatlan, Culiacán, Durango, Torreón, Monterrey y Guadalajara) y Ciudades de Canadá (Vancouver, Calgary, Edmonton, Saskatoon, Regina)"

### **C. Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos.**

La empresa cuenta solamente con el registro de su marca El Cid Resorts, así como de su página de Internet: [www.elcid.com](http://www.elcid.com) . Así mismo se cuenta con el registro de varios nombres de dominios en Internet relacionados con El Cid.

### **D. Principales Clientes.**

La empresa cuenta con una amplia y diversificada cartera de clientes, no teniendo dependencia de ninguno de ellos.

## Mercado Objetivo y Características de los Clientes.

El Cid atrae diversos clientes, los cuales pueden disfrutar de actividades de playa, golf, tenis, pesca, paseos regionales, transporte turístico, corporativo y grupos y convenciones con esto enfatizando el valor agregado y la conveniencia que ofrece El Cid como complejo turístico. La estrategia de mercadotecnia en cuanto a bienes raíces de El Cid, le ha dado la posibilidad de mantener su posicionamiento como un complejo turístico de lujo con desarrollo residencial que ofrece a los clientes una variedad de productos, precios accesibles y programas flexibles.

Es importante señalar que desde el año 2013 se ha visto que la composición de Americanos y Canadienses ha aumentado no solo en la parte de noviembre a abril, sino también en los meses subsecuentes.

El cliente principal de la empresa lo constituyen familias de clase media y alta norteamericanas, mexicanas y canadienses, las cuales constituyen el 73% de la clientela en los meses de Noviembre a Abril. En semana santa, pascua, y verano la composición cambia y aproximadamente un 70% de la clientela son Nacionales.

## E. Legislación Aplicable y Régimen Tributario.

La empresa tributa conforme a cualquier otro competidor, que sea una S.A. de C.V.

## F. Recursos Humanos.

El Cid Resorts cuenta en sus diferentes subsidiarias con un total de 3,015 empleados directos o indirectos, distribuidos como se muestra a continuación:

**Plantilla Laboral Grupo El Cid Resort**  
31/12/2020

Unidad de Neg.	Num Colaboradores Diciembre 2020	Sind Temporal	Sindicalizados Planta	No Sindicalizado Temporal	Empleados	Otros	Total
Mazatlan	1857	100	586	65	759	347	1857
Puerto Morelos	627	215	78	146	188	0	627
Ventus	371	193	30	102	46	0	371
Cozumel	160	31	39	25	65	0	160
<b>Gran Total</b>	<b>3015</b>	<b>539</b>	<b>733</b>	<b>338</b>	<b>1058</b>	<b>347</b>	<b>3015</b>

El Cid no tiene problemas laborales con sus sindicatos y nunca ha experimentado alguna huelga. Los sindicatos que tiene son los siguientes: Sindicato de Trabajadores de la Industria Hotelera, Gastronómica y Conexos (sección Playa), Sindicato de Trabajadores de la Industria Hotelera, Gastronómica y Conexos de la República Mexicana (sección Golf) y el Sindicato Único de Trabajadores de la Música del Municipio de Mazatlán.



### **G. Desempeño Ambiental.**

Las industrias de la construcción y hotelera en México están sujetas a las leyes federales y estatales y a regulaciones que norman la protección y el cuidado del ambiente, las operaciones hoteleras, de tiempo compartido, marinas y campos de golf. Las regulaciones ambientales en México se han vuelto más estrictas en la última década. Es probable que esta tendencia continúe y podría ser influenciada por los acuerdos ambientales acordados entre México, los Estados Unidos y Canadá en conexión con el NAFTA. A pesar de que la Compañía considera que está llevando a cabo todas las acciones a su alcance para cumplir con todas las leyes ambientales y con las licencias requeridas para su operación, no se puede asegurar que no habrá leyes y regulaciones más estrictas que puedan tener un efecto material sobre el negocio de El Cid.

El Grupo cuenta con ahorradores de energía en la mayoría de sus cuartos, celdas solares para la calefacción de algunas de sus albercas, con una planta tratadora de aguas negras que no solo trata las aguas del fraccionamiento El Cid, contribuyendo en aminorar la descarga de aguas negras en la red local, sino que usa dichas aguas tratadas para el riego de su campo de golf de 27 hoyos en Mazatlán.

### **H. Información del Mercado.**

La empresa participa principalmente en 5 mercados diferentes en Mazatlán:

- 1) Hotelero. En Mazatlán la empresa estima contar con un 28% de participación de mercado en hoteles de 4 estrellas o mayor.
- 2) Tiempo Compartido. Aproximadamente el Grupo participa con el 39% de participación del mercado total de TC en Mazatlán.

- 3) Bienes Raíces. En el mercado residencial turístico clase media alta en Mazatlán el Grupo no cuenta con información del mercado; sin embargo, se puede afirmar que es el único desarrollo turístico de clase media alta y alta en la zona dorada de Mazatlán.
- 4) Golf. El Cid cuenta con el único campo de Golf en la Zona Dorada de Mazatlán, lo cual le da una ventaja competitiva importante.
- 5) Marina. En Mazatlán hay dos marinas con servicios competitivos en el ámbito internacional. El Cid cuenta con la mejor infraestructura de ambas y captura la mayor parte del mercado yamista que visita Mazatlán (se estima que aproximadamente el 80%). La otra Marina captura la mayoría del mercado de veleros (90%).



La compañía tiene una buena posición en comparación con otros Grupos Hoteleros en la zona por las razones siguientes:

#### 1. PRINCIPAL DESTINO EN MAZATLAN.

El complejo turístico de El Cid alberga y o atiende en sus diferentes negocios aproximadamente al 35% de los visitantes a Mazatlán dentro de la categoría de 4 y 5 estrellas y tiene el 41% de participación de mercado en Tiempo Compartido de Mazatlán.

#### 2. ECONOMIAS DE ESCALA

El tamaño del complejo y su habilidad para ofrecer sus diferentes productos y servicios a sus clientes permite reducir sus costos de mercadotecnia por producto. Esta baja en costo permite que la compañía sea flexible para poder introducir nuevos programas de mercadotecnia.

### 3. COMPLEJO INTEGRADO, ofreciendo VALOR AGREGADO EN EL SERVICIO.

La tendencia original en turismo se enfoca más en un mayor paquete de servicios y actividades, lo cual está disponible en El Cid, ya que es uno de los complejos turísticos más completos en México.

### 4. CAPACIDAD PARA EVENTOS GRANDES

El Cid cuenta con las mayor y mejor infraestructura en Mazatlán y opera programas de charters terrestres y aéreos, charters de pesca y cruceros, torneos de golf (Torneo Internacional de Golf Amateur), torneos de pesca (Marina El Cid / Bisbee 's Billfish Classic) y la reciprocidad que tiene El Cid con 50 clubes de golf en México y EUA.

### 5. UNICO DESARROLLO DE BIENES RAICES EN LA CIUDAD QUE COMBINA GOLF Y MARINA.

### 6. UNICO HOTEL EN MAZATLAN QUE COMBINA GOLF, PESCA Y MARINA.

### 7. LA COMUNIDAD RESIDENCIAL DE EL CID CON 1,500 FAMILIAS.

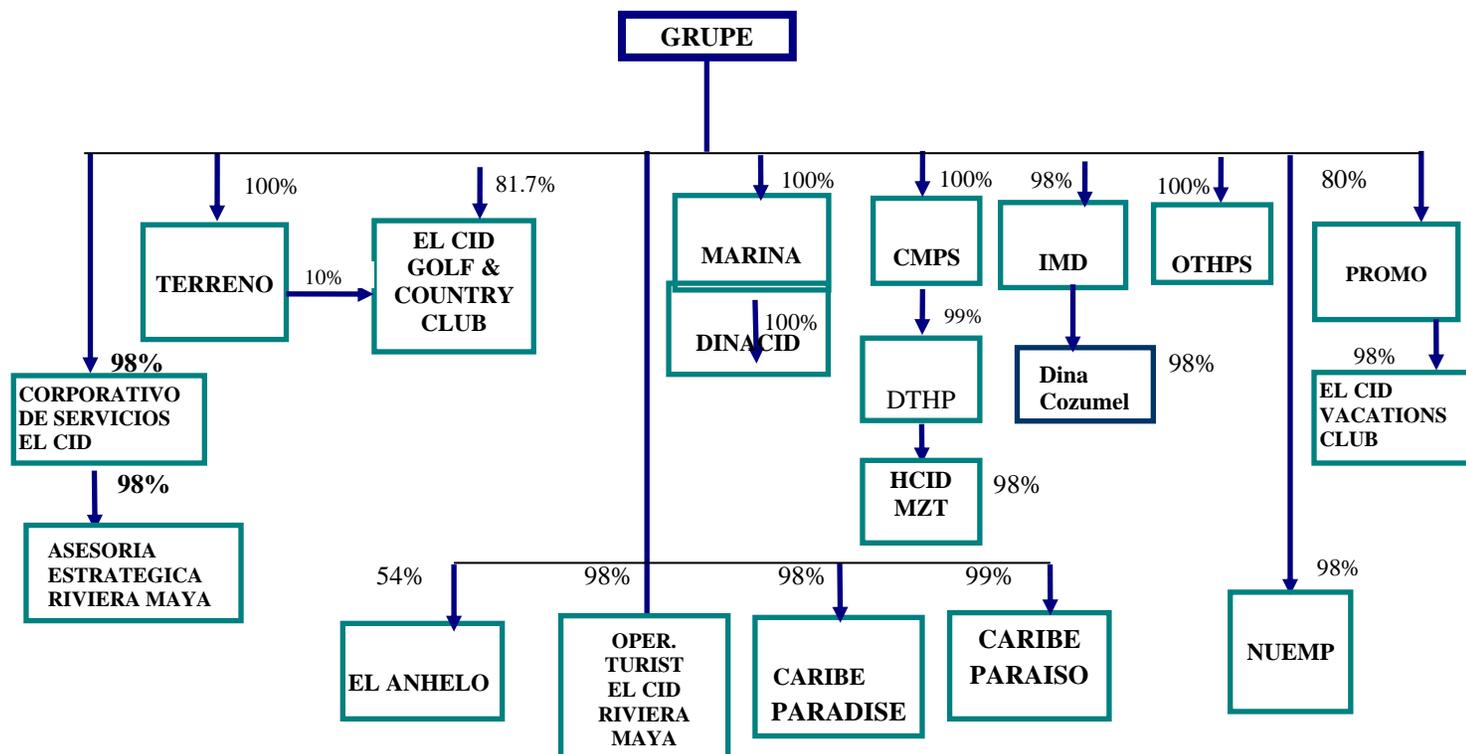
El proyecto de la compañía en bienes raíces al ofrecer contar varios con servicios tales como pesca, caza, veleo, golf, tenis, deportes de playa, entre otros como apoyo para la comercialización inmobiliaria

El campo de golf diseñado por Lee Treviño le da a El Cid una ventaja ante otros destinos y complejos turísticos que tienen campo de golf.

El desarrollo de bienes raíces ofrece privacidad con acceso restringido y con personal y sistema de seguridad propio, cumpliendo con las necesidades de seguridad y plusvalía tan importantes actualmente.

## I. Estructura Corporativa.

El siguiente diagrama muestra la relación de las subsidiarias de El Cid.



Grupe, S.A.B. de C.V. es una empresa que cotiza en la BMV desde Octubre de 1997. El público inversionista posee el 25.60% y el resto es propiedad de la familia Berdegú.

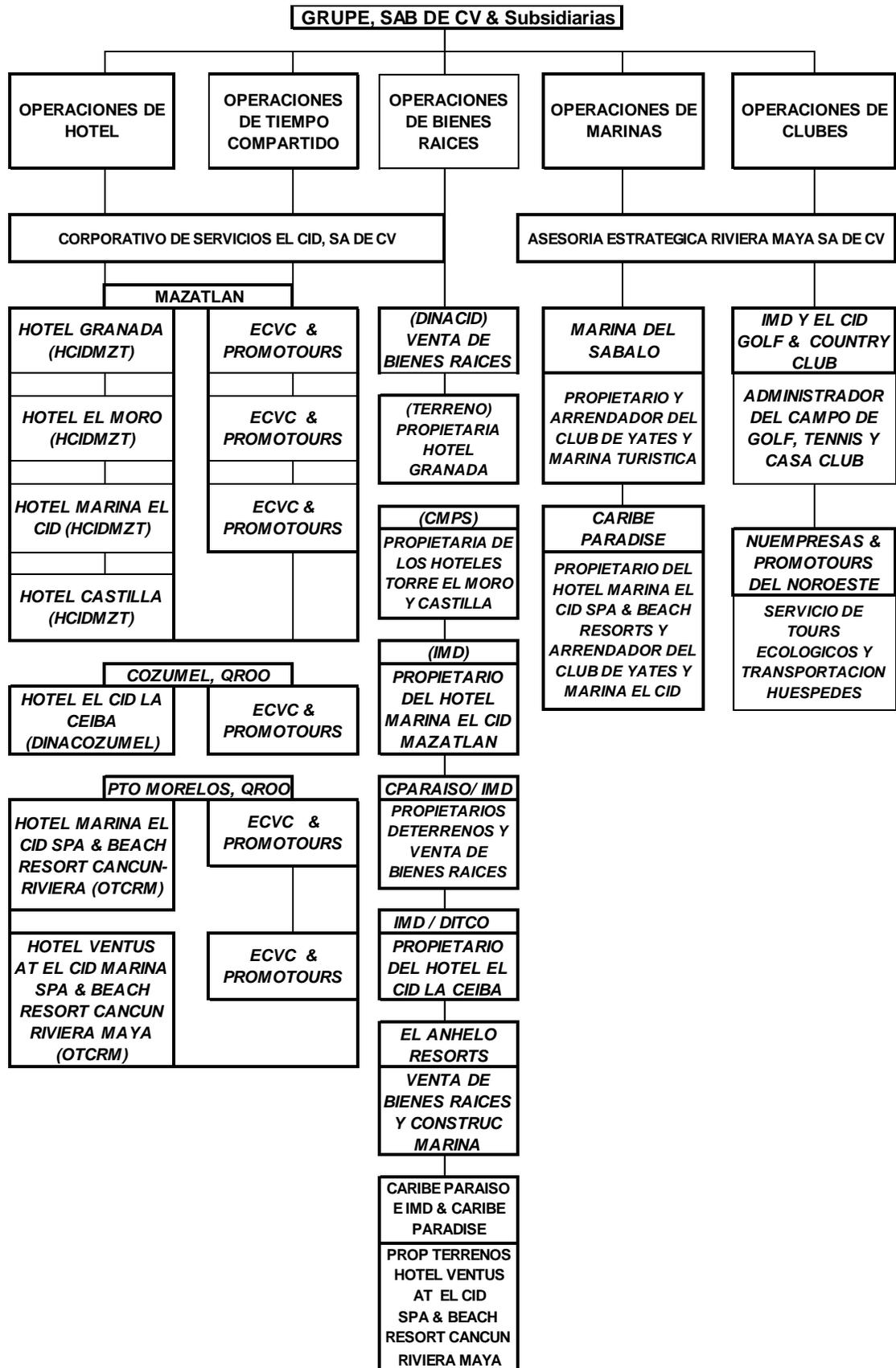
*Abreviaturas:*

*Abreviaturas:*

1. **OTHP** (OPERADORA TURISTICA Y HOTELERA PLAYA SABALO, SA DE CV)
2. **CMPS** (CONSTRUCTORA Y MATERIALES PLAYA SABALO, SA DE CV)
3. **TERRENO** (TERRENO, SA DE CV)
4. **MARINA** (MARINA DEL SABALO, SA DE CV)
5. **DINACID** (DESARROLLADORA E INMOBILIARIA NAUTICA EL CID, SA DE CV)
6. **EL CID GOLF & COUNTRY CLUB** (EL CID GOLF & COUNTRY CLUB SADE CV)
7. **CARIBE PARADISE** (CARIBE PARADISE, SA DE CV)
8. **CORPORATIVO DE SERVICIOS EL CID, SA DE CV**
9. **DINACOZUMEL** (DESARROLLADORA E INMOBILIARIA TURÍSTICA COZUMEL, SA DE CV)
10. **IMD** (INMOBILIARIA MARÍTIMA DOLORES, SA DE CV)
11. **PROMOTURS** (PROMOTURS DEL NOROESTE, SA DE CV)
12. **ECVC** (EL CID VACATIONS CLUB, SA DE CV)
13. **HCIDMZT** (HOTELES EL CID MAZATLÁN, S.A. DE C.V.)
14. **CARIBE PARAISO, SA DE CV**
15. **OTRM** (OPERADORA TURÍSTICA EL CID RIVIERA MAYA, SA DE CV)
16. **AERM** (ASESORIA ESTRATEGICA RIVIERA MAYA, SA DE CV)
17. **NUEMP** (NUEMPRESAS, SA DE CV)
18. **EL ANHELO** (EL ANHELO RESORTS, SA DE CV)
19. **DTHP** (DESARROLLADORA TURISTICA Y HOTELERA PARADISE, SA DE CV)

## J. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

La siguiente gráfica muestra el rol que las subsidiarias juegan en el negocio de la compañía



### Abreviaturas:

1. **CMPS** (CONSTRUCTORA Y MATERIALES PLAYA SABALO, S.A. DE C.V.)
2. **DINACID** (DESARROLLADORA E INMOBILIARIA NAUTICA EL CID, S.A. DE C.V.)
3. **DITCO** (DESARROLLADORA E INMOBILIARIA TURÍSTICA COZUMEL, S.A. DE C.V.)
4. **EL CID GOLF & COUNTRY CLUB** (EL CID GOLF & COUNTRY CLUB, S.A. DE C.V.)
5. **MARINA** (MARINA DEL SABALO, S.A. DE C.V. )
6. **TERRENO** (TERRENO, S.A. DE C.V.)
7. **CP** (CARIBE PARAISO S.A. DE C.V. )
8. **CARIBE PARADISE, SA DE CV**
9. **ECVC**, (El Cid Vacations Club, S.A. de C.V.)
10. **HCidMzt**, (Hoteles El cid Mazatlán, S.A. de C.V.).
11. **IMD**, Inmobiliaria Marítima Dolores, S.A. de C.V.
12. **OTCRM** (Operadora Turística Riviera Maya, S.A. de C.V.)
13. **EL ANHELO RESORTS** (EL ANHELO)

La Compañía cuenta con cuatro segmentos de negocio principalmente: operación hotelera, tiempo compartido, bienes raíces, casa club y otros.

#### Operación hotelera:

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de subsidiarias de Hoteles El Cid Mazatlán, S.A. de C.V., Operadora Turística El Cid Riviera Maya, S.A. de C.V., Desarrolladora Turística Cozumel, S.A. de C.V., Operadora Turística y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V., Marina del Sábalo, S.A. de C.V., Asesoría Estratégica Riviera Maya, S.A. de C.V. y Corporativo de Servicios El Cid, S.A. de C.V. ubicados en Sinaloa y Quintana Roo.

#### Tiempo compartido:

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de las subsidiarias El Cid Vacations Club, S.A. de C.V. y Promotours del Noroeste, S.A. de C.V, las cuales tienen operaciones en Sinaloa y Quintana Roo.

#### Bienes Raíces:

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de las subsidiarias Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid, S.A. de C.V., Caribe Paraíso, S.A. de C.V., El Anhele, S.A. de C.V., Desarrolladora Turística y Hotelera Paradise, S.A. de C.V., Constructora y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V., Caribe Paradise, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Marítima Dolores, S.A. de C.V. ubicados en Sinaloa, Quintana Roo y Baja California Sur.

#### Casa Club y otros:

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de la subsidiaria El Cid Golf & Country Club, S.A. de C.V. y de Grupe, S.A.B. de C.V.

## K. Descripción de sus Principales Activos.

Los activos principales del Grupo se dividen como sigue a continuación:

### Hoteles y Tiempo Compartido.

#### Mazatlán:

Cuenta con 1,085 cuartos distribuidos en 4 hoteles que pueden ser visitados en nuestra página Web: [www.elcid.com](http://www.elcid.com).

#### Cozumel:

Hotel El Cid La Ceiba Cozumel que cuenta con 70 habitaciones recién remodeladas y con 28 suites de Tiempo Compartido.

#### Cancún:

Hotel Marina El Cid SPA & Beach Resort Cancún en la Riviera Maya cuenta con 638 habitaciones, un Spa y un centro de Convenciones.

### Campo de Golf con 27 hoyos y Casa Club.

Previamente descrito

### Marina El Cid Mazatlán

La Marina El Cid incluye y ofrece servicios completos de tránsito y atracadero en un área de 3,274 pies cuadrados de embarcadero y una capacidad adicional para 5,000 pies cuadrados. La marina ofrece en su primera fase, 97 localidades para embarcadero para botes con longitudes de hasta 125 pies, servicios de embarcadero seco ("dry dock"), dispensario de combustible y servicios de mecánica. La marina está localizada al pie del Hotel Marina El Cid en el extremo norte, con vista y acceso al océano pacífico y al fraccionamiento Marina El Cid.

### Marina El Cid Cancún

La marina El Cid Cancún ofrece también servicios completos en una superficie de muelles de 17,737 pies cuadrados y tiene una capacidad adicional para 25,000 pies cuadrados de atracaderos. Se pueden atracar 300 embarcaciones desde 20 hasta 120 pies de eslora, contamos con combustible diesel gasolina, muelle de servicio a clientes, electricidad, agua, equipo contra incendio para cada uno de nuestros clientes así como también contamos con lavandería, mini súper, oficina de harbor master y baños.

## Reservas Territoriales

### El Cid Mazatlán: Inventario de Bienes Raíces y Ventas Históricas en M2

DESARROLLADORA E INMOBILIARIA NAUTICA EL CID, S.A. DE C.V.  
INVENTARIO DE METROS CUADRADOS VENDIBLES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020.

Inventario de BR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
INVENTARIO INICIAL	524,236	515,068	498,800	482,984	473,221	463,925	440,037	424,278	406,880	393,762	378,759	365,903
M2 Unifamiliares	9,168	16,268	15,816	9,763	9,296	14,382	15,759	10,460	13,118	15,003	12,856	16,255
M2 Condominiales						9,506		6,938				
M2 Cancelaciones												
Ventas Totales	9,168	16,268	15,816	9,763	9,296	23,888	15,759	17,398	13,118	15,003	12,856	16,255
INVENTARIO FINAL	515,068	498,800	482,984	473,221	463,925	440,037	424,278	406,880	393,762	378,759	365,903	349,648

**CARIBE PARAISO, S.A. DE C.V.**  
**INVENTARIO DE METROS CUADRADOS VENDIBLES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020.**

Inventario de BR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>INVENTARIO INICIAL</b>	<b>500,098</b>											
M2 Unifamiliares												
M2 Condominiales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M2 Cancelaciones												
Ventas Totales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>INVENTARIO FINAL</b>	<b>500,098</b>											

Adicionalmente a esto, el grupo cuenta con reserva territorial hotelera para poder incrementar su inventario hotelero en Mazatlán y en la Riviera Maya. En Mazatlán contamos con 24,658 M2 para construir más de 220 habitaciones, mientras que en Riviera Maya se tienen 265,464 M2 con capacidad de 1,327 habitaciones adicionales.



**LOS ACTIVOS DE OPERACIÓN DADOS EN GARANTIA POR CREDITOS OTORGADOS SON:**

**HOTEL MARINA EL CID SPA & BEACH RESORT CANCUN RIVIERA MAYA**

Crédito por \$80 MD con BANCOMEXT

Crédito por \$17 MD con BANCOMEXT

Saldo al 31 de Diciembre 2020 **\$1,445.2**

**HOTEL CASTILLA**

**CASA CLUB EL CID**

Crédito por \$266.0 MP con BANORTE

Crédito por \$197.5 MP con BANORTE

Saldo al 31 de Diciembre 2020 **\$ 356.0**

## **L. Procesos Judiciales, Administrativos y Arbitrales.**

### **ASUNTOS LITIGIOSOS POR SUBSIDIARIA**

Por medio de la presente carta, hacemos de su conocimiento el estado procesal que guardan los juicios tramitados por nuestra Firma a nombre de las empresas del Grupo El Cid del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, y hasta la fecha de la presente repuesta.

#### **A. Juicios Contenciosos Administrativos Federales:**

**I. Caribe Paradise. S.A. de C.V. Impugnación de Oficio número 2407/2067/9500/1888/2014,** de 15 de diciembre de 2014, emitido por la Subdelegación Cancún de la Delegación Estatal en Quintana Roo del Instituto Mexicano del Seguro Social, a través del cual se determinaron diversos créditos fiscales, acuerdo ACDO.SA3.HCT.270213/52.P.DIR y anexo relativo a la aprobación del Aviso mediante el cual se dan a conocer los costos de mano de obra por metro cuadrado para la obra privada, así como los factores (porcentajes) de mano de obra de los contratos regidos por la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, para 2013, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de marzo de 2013, y acuerdo ACDO.SA3.HCT.290114/22.P.DIR y su Anexo relativo al Aviso mediante el cual se dan a conocer los costos de mano de obra por metro cuadrado para la obra privada, así como los factores (porcentajes) de mano de obra de los contratos regidos por la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, mismo que fuera publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 2014. Sala Regional del Noroeste III del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa. Expediente 891/15-03-01-1.

El 6 de marzo de 2015 se presentó demanda de nulidad en contra del oficio número 2407/2067/9500/1888/2014, de 15 de diciembre de 2014, emitido por la Subdelegación Cancún de la Delegación Estatal en Quintana Roo del Instituto Mexicano del Seguro Social, a través del cual se determinaron diversos créditos fiscales; asimismo se controvertieron los acuerdos precisados en el rubro del presente apartado. De dicha demanda correspondió conocer a la Sala Regional del Noroeste III del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, quien lo registró bajo el número de expediente 891/15-03-01-1.

Así, previa substanciación del juicio, el 30 de enero de 2017 la Sala Regional del Noroeste III dictó sentencia definitiva favorable para la empresa, a través de la cual declaró la nulidad lisa y llana de la resolución determinante del crédito fiscal. Dicha sentencia favorable actualmente se encuentra firme, según lo hizo constar la Sala Regional del Noroeste III mediante acuerdo de 1 de agosto de 2018.

No obstante lo anterior, el 18 de octubre de 2018 la empresa fue notificada de la resolución contenida en el oficio 2407/2067/9500/2335/2018, de fecha 16 de octubre de 2018, emitido por la Subdelegación Cancún del Instituto Mexicano del Seguro Social, en supuesto cumplimiento a la sentencia antes referida, por medio de la cual –nuevamente- se determinaron diversos créditos fiscales, por concepto de supuestas omisiones en el entero de cuotas obrero patronales de los seguros de enfermedades y maternidad, invalidez y vida, riesgos de trabajo, guarderías y prestaciones sociales, seguro de retiro, cesantía en edad avanzada, por el periodo comprendido del 24 de julio de 2013 al 31 de mayo de 2014, así como multas relacionadas.

Con motivo de lo anterior, el día 13 de noviembre de 2018, se presentó un recurso de queja ante la Primera Sala Regional del Noroeste III del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, con la finalidad de que la Sala ordene a la autoridad fiscal dejar sin efectos la nueva resolución determinante del crédito fiscal. Paralelamente, se presentó una nueva demanda de nulidad en su contra con el fin de que la nueva resolución no fuera consentida por la Empresa, misma que se desarrollará en el siguiente apartado.

Mediante sentencia de fecha 1 de octubre de 2019, la Primera Sala Regional del Noroeste III del Tribunal Federal de Justicia Administrativa declaró la nulidad de la resolución contenida en el oficio 2407/2067/9500/2335/2018, de fecha 16 de octubre de 2018, emitido por la Subdelegación Cancún del Instituto Mexicano del Seguro Social.

Por lo anterior el asunto queda concluido, en definitiva, de manera favorable.

**II. Caribe Paradise. S.A. de C.V. Impugnación de Oficio número 2407/2067/9500/2335/2018, de fecha 16 de octubre de 2018, emitido por la Subdelegación Cancún del Instituto Mexicano del Seguro Social, a través del cual -nuevamente- se determinaron diversos créditos fiscales, por concepto de supuestas omisiones en el entero de cuotas obrero patronales de los seguros de enfermedades y maternidad, invalidez y vida, riesgos de trabajo, guarderías y prestaciones sociales, seguro de retiro, cesantía en edad avanzada y vejez, por el periodo comprendido del 24 de julio de 2013 al 31 de mayo de 2014, así como multas por el incumplimiento de sus obligaciones, en *supuesto cumplimiento* de la sentencia dictada el 30 de enero de 2017. Segunda Sala Regional del Noroeste III del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa. Expediente 6394/18-03-02-5.**

El 5 de diciembre de 2018 se presentó demanda de nulidad en contra del oficio número 2407/2067/9500/2335/2018, de fecha 16 de octubre de 2018, emitido por la Subdelegación Cancún de la Delegación Estatal en Quintana Roo del Instituto Mexicano del Seguro Social, a través del cual se determinaron diversos créditos fiscales en supuesto cumplimiento de la sentencia dictada el 30 de enero de 2017, por la Sala Regional del Noreste III.

Mediante resolución interlocutoria de 9 de enero de 2019, la Segunda Sala Regional del Noroeste III determinó conceder la suspensión definitiva respecto de la ejecución de la resolución determinante impugnada en el juicio. El 15 de mayo de 2019, tuvo por admitidas las pruebas presentadas por la Empresa. Posteriormente, la autoridad fiscal notificó el acuerdo de la Sala por medio del cual tuvo por contestada la demanda de nulidad y otorgó plazo a las partes para formular sus alegatos. El 18 de septiembre de 2019, se presentó escrito de alegatos.

Mediante sentencia de fecha 28 de octubre de 2020, la Segunda Sala Regional del Noroeste III tuvo por sobreesido el juicio contencioso administrativo federal, toda vez que el recurso de queja interpuesto dentro del juicio 6394/18-03-02-5 fue declarado fundado. Por ello, al dar la razón a la empresa, y no existir controversia pendiente, la Sala emitió sentencia en la cual no entró al estudio de los agravios, para subsecuentemente concluir este asunto, en definitiva.

Por lo anterior el asunto queda concluido, en definitiva, de manera favorable.

III. Operadora Turística El Cid Riviera Maya, S.A. de C.V. Impugnación de la resolución contenida en el oficio SEFIPLAN/SSI/DGAF/DAFN/DVD/1141XII/2014, de 15 de diciembre del 2014, emitida por el Director General de Auditoría Fiscal de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, a través de la cual se determinaron diversos créditos fiscales por la cantidad total de \$39,450,324.92, por concepto de impuesto sobre la renta, actualización de pagos provisionales de impuesto empresarial a tasa única, pagos definitivos del impuesto al valor agregado, y sus respectivas actualizaciones, recargos y multas, correspondiente al periodo comprendido del 1 de enero de 2010 al 31 de diciembre de 2010. Sala Regional del Noroeste III del Tribunal Federal de Justicia Administrativa. Expediente 3582/15-03-01-1

El 3 de septiembre de 2015 se presentó demanda de nulidad en contra de la resolución que confirmó la resolución determinante del fiscal, contenida en el oficio número SEFIPLAN/PFE/SPFZN-109/2015, de 9 de abril del 2015, emitido por el Procurador Fiscal del Estado, adscrito a la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo; en dicha demanda también se controvertió la legalidad de la resolución determinante del crédito fiscal contenida en el diverso oficio número SEFIPLAN/SSI/DGAF/DAFN/DVD/1141XII/2014, de 15 de diciembre del 2014.

El 14 de enero de 2016 se tuvo por contestada la demanda.

El 03 de marzo de 2017, se declaró cerrada la instrucción y en cumplimiento al acuerdo G45/201, emitido por el Pleno de la Sala Superior del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, se ordenó la remisión del expediente a la Séptima Sala Auxiliar, con sede en Zacatecas, el cual fue radicado bajo el número de control 188/17-7SA-1.

El 10 de julio de 2017, se dictó sentencia por la Séptima Sala Auxiliar, con sede en Zacatecas, por medio de la cual se declaró la nulidad lisa y llana de la resolución determinante de créditos fiscales contenida en el oficio SEFIPLAN/SSI/DAFN/DVD/1141XII/2014, toda vez que consideró que la orden de visita se encontraba indebidamente fundada y motivada, al no haber constancia y justificación de los supuestos establecidos en el artículo 52-A, fracción II, del Código Tributario Federal, y que le hubiese permitido a la autoridad efectuar el inicio de sus facultades de comprobación de forma directa con la empresa. En contra de dicha sentencia, la autoridad demandada presentó recurso de revisión fiscal, mismo que fue turnado y admitido por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito, con sede en Zacatecas, bajo el número de revisión fiscal 18/2018.

Posteriormente, presentamos un recurso de revisión adhesiva, mediante la cual se formularon argumentos tendientes a demostrar la improcedencia del recurso de revisión fiscal presentado por la autoridad fiscal.

El 13 de septiembre de 2018, el Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito dictó resolución declarando fundada la revisión fiscal y ordenó a la Sala Regional la emisión de una nueva sentencia en la que analizara el resto de los conceptos de impugnación formulados en la demanda. En cumplimiento a lo ordenado por el citado Tribunal Colegiado, la Sala Regional dictó una nueva sentencia, no obstante, ésta fue parcialmente favorable, por lo que la empresa determinó presentar amparo directo, así como la autoridad demandada presentar un recurso de revisión fiscal por la parte que le fue desfavorable. El amparo directo promovido por la empresa fue radicado bajo el número de expediente 1014/2019, mediante acuerdo del 25 de noviembre de 2019, en el Tribunal Colegiado del

Vigésimo Tercer Circuito. Por su parte, también informó que admitió a trámite el recurso de revisión fiscal, quedando registrada bajo el número 1454/2019.

Mediante sesión de 8 de abril de 2021, el Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito declaró infundado el recurso de revisión fiscal, confirmando en sus términos la parte de la sentencia que beneficia a la empresa. Por su parte, concedió el amparo y protección de la justicia federal a la empresa, por ciertos vicios de fondo cometidos por la Sala Fiscal al resolver.

Esto quiere decir que la Sala Fiscal deberá emitir una nueva sentencia, que resulte todavía más favorable para la empresa. Por lo anterior nos encontramos a la espera de que la Sala Regional del Norte Centro IV y Auxiliar en materia de Pensiones Civiles -antes Séptima Sala Auxiliar- del Tribunal Federal de Justicia Administrativa en el Estado de Zacatecas reciba la sentencia mencionada, y proceda a emitir nueva sentencia con las consideraciones expresadas por el Tribunal Colegiado.

**IV.** Corporativo de Servicios el Cid, S.A. de C.V. Impugnación de la resolución contenida en el oficio número 500 52 00 04 00 2015 00542, de 16 de diciembre de 2015, emitida por la Administración Desconcentrada de Auditoría Fiscal de Sinaloa "2", con sede en Sinaloa, de la Administración General de Auditoría Fiscal Federal, del Servicio de Administración Tributaria, mediante la cual se determinaron a cargo de mi representada diversos créditos fiscales por la cantidad total de \$60´867,201.00, por concepto de impuesto sobre la renta como sujeto directo, impuesto al valor agregado como sujeto directo, actualizaciones de ambos tributos, recargos y multas, correspondientes al ejercicio fiscal 2010.

El 1 de agosto de 2016 se presentó demanda de nulidad en contra de la resolución que confirmó la resolución determinante del crédito fiscal, contenida en el oficio número 600-52-2016-00854, de 13 de mayo de 2016, emitido por la Administración Desconcentrada Jurídica de Sinaloa "2"; en dicha demanda también se controvertió la legalidad de la resolución determinante del crédito fiscal contenida en el diverso oficio número 500 52 00 04 00 2015 00542, de 16 de diciembre de 2015, emitida por la Administración Desconcentrada de Auditoría Fiscal de Sinaloa "2". De dicha demanda correspondió conocer a la Segunda Sala Regional del Noroeste III del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, quien la admitió y registró bajo el número de expediente 6663/16-03-02-10, concediendo además la suspensión provisional de la ejecución del acto administrativo en favor de la empresa.

El 11 de abril de 2017, se tuvo por contestada la demanda por parte de la autoridad demandada. Asimismo, el 28 de abril y 12 de mayo de 2017, respectivamente, tanto el perito de la Empresa y de la autoridad demandada protestaron su cargo y posteriormente emitieron su dictamen correspondiente. Toda vez que ambos dictámenes fueron discrepantes entre sí, la Sala Regional designó un perito tercero en discordia, mismo que presentó su dictamen pericial el 5 de enero de 2018. Posteriormente, la Sala Regional otorgó plazo a las partes para formular alegatos, mismos que fueron presentados por la Empresa el 5 de diciembre de 2018.

El 24 de febrero de 2020, la Segunda Sala Regional dictó sentencia definitiva en la que resolvió declarar la nulidad de resolución impugnada respecto del rechazo de las deducciones y acreditamientos de impuestos con Corporativa Integral de Servicios Logísticos, S.A. de C.V., así como del rechazo de la compensación/acreditamiento del saldo a favor del impuesto empresarial a tasa única contra el impuesto sobre la renta.

Por otra parte, la Sala Regional reconoció la legalidad de la parte de la resolución donde se rechazan las deducciones de Logística Administrativa y Empresarial del Noroeste, S.A. de C.V., por lo que, únicamente respecto de este último, se le otorga a la autoridad fiscal un plazo de cuatro meses contado a partir de que la sentencia quede firme, con el propósito de que emita una nueva resolución en donde sólo liquide por dicho proveedor. En términos porcentuales, la parte anulada equivale a la mayor parte del crédito fiscal.

No obstante, lo anterior, se presentó demanda de amparo directo en contra de la sentencia definitiva mencionada en el párrafo anterior, con el propósito de mejorar el resultado obtenido, y la cual fue radicada con el número de expediente 51/2021 en el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Decimosegundo Circuito. Por su parte, la autoridad promovió revisión fiscal.

Actualmente nos encontramos a la espera de que todas las partes sean emplazadas a juicio, para que posteriormente ese Tribunal Colegiado emita sentencia definitiva.

**V. Corporativo de Servicios el Cid, S.A. de C.V. Impugnación de la resolución contenida en el oficio número 500 52 00 05 00 2016 5977, de 29 de junio de 2016, emitido por la Administración Desconcentrada de Auditoría Fiscal de Sinaloa "2", con sede en Sinaloa, de la Administración General de Auditoría Fiscal Federal, del Servicio de Administración Tributaria, mediante la cual se determinan diversos créditos fiscales por la cantidad total de \$6´549,897.34, por concepto de impuesto al valor agregado, actualizaciones, recargos y multas, correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero de 2015 al 30 de abril de 2015.**

El 11 de enero de 2017 se presentó demanda de nulidad en contra de la resolución que confirmó la resolución determinante del crédito fiscal, contenida en el oficio número 600-52-2016-01722, de 28 de octubre de 2016, emitido por la Administración Desconcentrada Jurídica de Sinaloa "2"; en dicha demanda también se controvertió la legalidad de la resolución determinante del crédito fiscal contenida en el diverso oficio número 500 52 00 05 00 2016 5977, de 29 de junio de 2016.

De dicha demanda correspondió conocer a la Sala Regional del Noroeste III del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, quien la admitió y registró bajo el número de expediente 391/17-03-01-12, concediendo además la suspensión provisional de la ejecución del acto administrativo en favor de la empresa. El 12 de mayo de 2017, se tuvo por contestada la demanda y por admitidas las pruebas ofrecidas. El 06 de noviembre de 2017, se remitió el asunto a la Sala Regional del Norte Centro IV y Auxiliar en Materia de Pensiones Civiles, para el dictado de la sentencia, misma que lo registró bajo el número de expediente auxiliar

309/17-7SA-8. El 17 de enero de 2018, se dictó sentencia por la Sala Regional del Norte Centro IV y Auxiliar en Materia de Pensiones Civiles, quien declaró la nulidad lisa y llana de la resolución impugnada, al considerar actualizada la caducidad del procedimiento de fiscalización en términos del artículo 46-A, del Código Fiscal de la Federación, ante la ilegalidad acontecida dentro del acta final de visita domiciliaria.

Dicha sentencia quedó firme, al haber transcurrido en exceso el término para la presentación de un recurso de revisión fiscal por parte de la autoridad, por lo que se ordena notificar nuevamente a la autoridad de la sentencia dictada. No obstante, lo anterior, la autoridad demandada promovió un incidente de nulidad de notificaciones argumentando que la sentencia no le fue debidamente notificada. Dicho incidente se resolvió de manera favorable a los intereses de la autoridad.

En contra de la citada resolución, el 16 de diciembre del 2019, la empresa presentó demanda de amparo indirecto, mismo que quedó radicado bajo el número de expediente 993/2019.

Mediante sentencia del 3 de agosto de 2020, el Juzgado Primero de Distrito del Estado de Zacatecas emitió sentencia definitiva desfavorable, en la cual no ampara ni protege a Corporativo de Servicios El Cid, SA de CV, contra la resolución incidental de nulidad de notificaciones, dictada por la Sala Regional del Norte- Centro IV y Auxiliar en Materia de Pensiones Civiles, del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, con sede en Zacatecas, Zacatecas. Inconformes, se presentó Recurso de Revisión, el cual fue turnado al Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito, bajo el número de expediente 76/2020.

Mediante sentencia definitiva del 21 de febrero de 2021, ese Segundo Tribunal Colegiado emitió sentencia desfavorable en la cual confirmó la sentencia emitida por el Juzgado de Distrito. Posteriormente, la Sala ordenó notificar la sentencia de 17 de enero de 2018 a la autoridad demandada en estricto acatamiento de lo resuelto por el Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito. Posteriormente, la autoridad presentó recurso de revisión fiscal en contra de la misma.

Finalmente, mediante acuerdo de 5 de marzo de 2021, la Sala Regional del Norte Centro IV y Auxiliar en Materia de Pensiones Civiles tuvo por concluido el juicio contencioso administrativo federal, al tener por recibido el oficio relacionado con la ejecutoria de 18 de febrero de 2021 dictada por el Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito dentro del recurso de revisión fiscal número 108/2020, en la cual desechó dicho recurso.

Por lo anterior el asunto queda concluido, en definitiva, de manera favorable.

## **B. Juicios de amparo:**

I. Asesoría Estratégica Riviera Maya, S.A. de C.V., Caribe Paraíso, S.A. de C.V., Caribe Paradise, S.A. de C.V., Corporativo De Servicios El Cid, S.A. de C.V., Constructora y Materiales Playa Sábalo, S.A. de C.V., Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid, S.A. de C.V., Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V., Desarrolladora Turística y Hotelera Paradise, S.A. de C.V., El Cid Golf & Country Club, S.A. de C.V., El Cid Vacations Club, S.A. de C.V., Grupe, S.A.B. de C.V., Hoteles El Cid Mazatlán, S.A. de C.V., Inmobiliaria Marítima Dolores, S.A. de C.V., Marina del Sábalo, S.A. De C.V., Nuempresas,

S.A. de C.V., Operadora Turística y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V., Operadora Turística El Cid Riviera Maya, S.A. de C.V., Promotours del Noroeste, S.A. de C.V. y Terreno, S.A. de C.V. Juicio de amparo en contra de las limitaciones a las deducciones empresariales en materia de Intereses, radicado bajo el número de expediente 125/2020.

El 14 de febrero de 2020 se presentó demanda de amparo indirecto en contra de la norma general que limita la posibilidad que tienen las empresas de deducir intereses, según la reforma constatada en Disposiciones de La Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley de Impuesto al Valor Agregado, Ley del Impuesto Especial Sobre Producción y Servicios y del Código Fiscal de la Federación.

Dicha demanda fue admitida bajo el número de expediente 125/2020 en el Juzgado Décimo de Distrito en el Estado de Sinaloa, señalando como fecha para la celebración de la audiencia constitucional el 1 de abril de 2020. Posteriormente, el 30 de octubre de 2020, se llevó a cabo la Audiencia Constitucional. Finalmente, el 19 de enero de 2021, ese Juzgado de Distrito emitió sentencia definitiva en la cual sobreseyó el Juicio de Amparo en cuestión, al considerar que, para su procedencia, se requiere esperar el acto de aplicación.

Actualmente nos encontramos a la espera de presentar un nuevo amparo para las empresas Operadora Turística y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V. y Operadora Turística El Cid Riviera Maya, S.A. de C.V., considerando el primer acto de aplicación.

Dicho amparo se presentará el 23 de abril de 2021, con lo cual reiniciará el juicio.

**II. El Anhele Resorts S.A. de C.V Juicio de amparo en contra de las limitaciones a las deducciones empresariales en materia de Intereses, radicado bajo el número de expediente 144/2020.** El 14 de febrero de 2020 se presentó demanda de amparo indirecto en contra de la norma general que limita la posibilidad que tienen las empresas de deducir intereses, según la reforma constatada en Disposiciones de La Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley de Impuesto al Valor Agregado, Ley del Impuesto Especial Sobre Producción y Servicios y del Código Fiscal de la Federación.

Dicha demanda fue admitida bajo el número de expediente 144/2020 en el Juzgado Tercer de Distrito, con residencia en el Estado de Baja California Sur, señalando como fecha para la celebración de la audiencia constitucional el 1 de abril de 2020. Posteriormente, el 6 de abril de 2021, se llevó a cabo la Audiencia Constitucional, en la cual se resolvió sobreseer el Juicio de Amparo interpuesto, en contra de la prohibición a la deducción de intereses.

Actualmente nos encontramos a la espera de presentar un nuevo amparo, considerando el primer acto de aplicación. Dicho amparo se presentará el 23 de abril de 2021.

**III. Asesoría Estratégica Riviera Maya S.A. de C.V Juicio de amparo en contra los artículos 2 a 5 de la Ley del Impuesto Adicional para el Fomento al Empleo del Estado de Quintana Roo, radicado bajo el número de expediente 271/2021-VII.** El 10 de marzo de 2021, se presentó amparo indirecto en contra de la aprobación de la Ley del Impuesto Adicional para el Fomento al Empleo del Estado de Quintana Roo, en lo particular los artículos 2 a 5, los cuales establecen un tributo por concepto de Impuesto sobre Nóminas establecido en la Ley del Impuesto sobre Nóminas del Estado de Quintana Roo; del 0.35 o 35%. La demanda fue radicada en el Juzgado Octavo de Distrito en el Estado de Quintana Roo, bajo el número de expediente 271/2021-VII.

Actualmente nos encontramos a la espera de que se acuerde fecha para que se lleve a cabo la Audiencia Constitucional.

**IV.** Operadora Turística El Cid Riviera Maya, S.A. de C.V. Y Nuempresas, S.A. de C.V. Juicio de amparo en contra los artículos 2 a 5 de la Ley del Impuesto Adicional para el Fomento al Empleo del Estado de Quintana Roo, radicado bajo el número de expediente 222/2021. El 10 de marzo de 2021, se presentó amparo indirecto en contra de la aprobación de la Ley del Impuesto Adicional para el Fomento al Empleo del Estado de Quintana Roo, en lo particular los artículos 2 a 5, los cuales establecen un tributo por concepto de Impuesto sobre Nóminas establecido en la Ley del Impuesto sobre Nóminas del Estado de Quintana Roo; del 0.35 o 35%. La demanda fue radicada en el Juzgado Quinto de Distrito en el Estado de Quintana Roo, bajo el número de expediente 222/2021

Actualmente nos encontramos por presentar un incidente de nulidad de notificaciones para regularizar el procedimiento de amparo.

#### **Otros:**

La Entidad tiene celebrado un contrato de fideicomiso traslativo de dominio y de garantía con Banorte en carácter de fiduciario, denominado Fideicomiso para el Fomento de Turismo en el Estado de Sinaloa, y como fideicomitente fideicomisario en segundo lugar "HSBC MÉXICO" SOCIEDAD ANÓNIMA, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria (Fiduciario Sustituto de los deberes Fiduciarios de Banco del Atlántico, Sociedad Anónima), única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso identificado administrativamente con el número F/92584, Fideicomisarias en Tercer lugar, las sociedades mercantiles denominadas "Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid", Sociedad Anónima de Capital Variable; "Marina del Sábalo", Sociedad Anónima de Capital Variable; y "Arrendadora e Inmobiliaria Dolores", Sociedad Anónima de Capital Variable, respecto del inmueble ubicado en los terrenos conocidos como Estero del Sábalo, con una extensión de ciento once hectáreas, sesenta y cinco áreas, dos centiáreas en el municipio de Mazatlán, por la cantidad de 4,859,079.19 dólares, con una duración máxima inicial de treinta años a partir del 19 de noviembre de 1992. Al 31 de diciembre de 2020, el importe neto del total del fideicomiso asciende a. \$399 miles de dólares.

Objeto del fideicomiso:

Que la fiduciaria conserve la propiedad o titularidad de los bienes o derechos que integran el patrimonio del Fideicomiso.

Que la fiduciaria por instrucciones de los inversionistas o de los fideicomisarios en cuarto lugar, respecto de los predios sobre los cuales hayan sido designados como tales, previo el pago de 7.5% que al Fideicomiso para el Fomento del Turismo en el Estado de Sinaloa corresponde, enajene en favor de la persona o personas que se designen por los inversionistas o por los fideicomisarios en cuarto lugar de que se trate, según el caso, alguno de los lotes de terreno, condominios o casas que conformen el desarrollo.

Que la fiduciaria permita a los inversionistas o a los fideicomisarios en cuarto lugar, la realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en los proyectos que apruebe el Fideicomiso para el Fomento del Turismo en el Estado de Sinaloa como parte del desarrollo.

Que la fiduciaria permita a los inversionistas, o a los fideicomisarios en cuarto lugar o a las personas morales o físicas que éstos designen, la posesión física de los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso.

## M. Acciones Representativas del Capital Social

### Capital contable

#### a. Estructura accionaria

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 el capital social está representado por acciones comunes, ordinarias, sin expresión de valor nominal, con derecho de voto pleno, distribuidas como se muestra a continuación:

	<u>Número de acciones</u>	<u>Importe</u>
Capital fijo	7,136,039	\$35,680,197
Capital variable	<u>60,500,744</u>	<u>302,503,718</u>
<b>Capital social suscrito pagado</b>	<u><b>67,636,783</b></u>	<u><b>\$338,183,915</b></u>

La Compañía podrá adquirir acciones representativas de su capital social o títulos de crédito que representen dichas acciones, una vez cumplidos los requisitos establecidos en la Ley General de Sociedades Mercantiles y en la Ley del Mercado de Valores. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se poseen 1,940,812, 1,805,812 y 1,653,812 acciones propias que representan el 287%, 2.67% y 2.44%, respectivamente del total de las acciones emitidas. El promedio ponderado de número de acciones ordinarias utilizadas en el denominador para el cálculo de las ganancias por acción básicas y diluidas al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 es 66,524,471, 66,501,943 y 66,449,140, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 el valor de mercado de una acción de la Compañía asciende a \$36.98, \$42.50 y \$45.50, respectivamente.

En caso de pagarse dividendos con cargo a utilidades acumuladas que no provengan de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), se causará un impuesto del 30% a cargo de la Compañía, sobre el resultado de multiplicar el dividendo pagado por el factor de 1.4286.

El impuesto correspondiente podrá acreditarse contra el ISR que cause la Compañía en el ejercicio en el que se pague el impuesto a que se hace referencia y los dos ejercicios siguientes. En caso de reducción de capital, se considera dividendo el excedente del capital contable sobre la suma de los saldos de las cuentas de capital de aportación y utilidad fiscal neta, conforme a los procedimientos establecidos por la Ley del ISR.

b. Reserva para recompra de acciones

Representa la reserva autorizada por la asamblea de accionistas para que la Compañía pueda adquirir sus propias acciones cumpliendo con ciertos criterios establecidos en los estatutos y en la Ley del Mercado de Valores.

c. Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la compañía constituirá el fondo de reserva legal separando anualmente por lo menos un cinco por ciento de sus utilidades netas, hasta que dicha reserva alcance una suma igual al veinte por ciento del capital social. Al 31 de diciembre de 2020 la reserva legal no había sido constituida.

d. Otros resultados integrales

Los Otros Resultados Integrales que se presentan en los estados de cambios en el capital contable, se forman por los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados

**N. Dividendos**

La política del Grupo hasta la fecha ha sido la reinversión de utilidades. La empresa no ha efectuado pago de dividendos en los últimos cinco años.

Existen algunos créditos que limitan el pago de dividendos (Ver Notas a los Estados Financieros Auditados).

## INFORMACIÓN FINANCIERA.

### 1). Información Financiera Seleccionada.

GRUPE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS  
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS  
ACUMULADO \$Miles de Pesos

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>VENTAS NETAS</b>	<b>1,362,900</b>	<b>1,589,176</b>	<b>1,868,081</b>	<b>2,128,122</b>	<b>2,311,662</b>	<b>2,617,921</b>	<b>2,694,171</b>	<b>1,388,224</b>
<b>OPERACION HOTELERA:</b>								
VENTAS NETAS	643,730	759,972	920,247	1,070,111	1,156,290	1,319,487	1,352,623	825,854
COSTOS Y GASTOS DEPARTAMENTALES	294,049	353,892	401,778	411,493	457,347	521,036	541,219	451,607
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	349,681	406,080	518,469	658,618	698,943	798,451	811,404	374,247
	54.3%	53.4%	56.3%	61.5%	60.4%	60.5%	60.0%	45.3%
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>								
Administración	60,151	64,877	69,715	73,471	82,056	98,590	92,148	56,999
Ventas, publicidad y promoción	47,006	49,216	56,480	61,763	66,994	68,714	66,692	33,981
Mantenimiento	73,113	76,647	86,486	93,609	104,516	126,358	129,957	94,568
Energéticos	68,526	79,463	71,917	78,029	94,895	127,708	128,214	84,521
	248,796	270,203	284,598	306,872	348,461	421,370	417,011	270,069
UTILIDAD DE OPERACION HOTELERA ANTES DE DEPRECIACION	100,885	135,877	233,871	351,746	350,482	377,081	394,393	104,178
	15.7%	17.9%	25.4%	32.9%	30.3%	28.6%	29.2%	12.6%
<b>OPERACION DE TIEMPO COMPARTIDO:</b>								
VENTAS NETAS	619,809	703,122	796,888	908,021	961,830	1,092,772	1,127,287	372,271
COSTOS Y GASTOS DEPARTAMENTALES	304,272	364,883	409,465	463,678	509,745	580,418	596,635	265,020
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	315,537	338,239	387,423	444,343	452,085	512,354	530,652	107,251
	50.9%	48.1%	48.6%	48.9%	47.0%	46.9%	47.1%	28.8%
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>								
Administración	15,350	12,713	13,548	14,196	16,858	18,051	17,876	17,086
Ventas, publicidad y promoción	14,779	15,611	16,176	17,575	18,148	18,234	17,985	17,253
Mantenimiento y energéticos								
	30,129	28,324	29,724	31,771	35,006	36,285	35,861	34,339
UTILIDAD DE OPERACION DE TIEMPO COMPARTIDO ANTES DE DEPRECIACION	285,408	309,915	357,699	412,572	417,079	476,069	494,791	72,912
	46.0%	44.1%	44.9%	45.4%	43.4%	43.6%	43.9%	19.6%
UTILIDAD DE OPERACION DE HOTELES Y TIEMPO COMPARTIDO								
<b>OPERACION DE BIENES RAICES:</b>								
VENTAS NETAS	60,995	92,365	100,280	93,107	98,091	103,484	111,896	128,668
COSTO DE VENTA	31,586	56,943	52,387	49,368	53,651	57,900	71,043	79,142
UTILIDAD BRUTA	29,409	35,422	47,893	43,739	44,440	45,584	40,853	49,526
	48.2%	38.4%	47.8%	47.0%	45.3%	44.0%	36.5%	38.5%
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>								
Administración	4,110	4,261	4,370	4,657	5,509	6,217	6,142	5,803
Ventas	530	872	1,038	1,080	890	936	833	527
Mantenimiento	11,586	11,420	11,953	11,373	11,735	12,532	12,885	12,835
Energéticos	1114	1,045	784	581	732	749	684	641
	17,340	17,598	18,145	17,691	18,866	20,434	20,544	19,806
UTILIDAD DE OPERACION DE BIENES RAICES ANTES DE DEPRECIACION	12,069	17,824	29,748	26,048	25,574	25,150	20,309	29,720
	19.8%	19.3%	29.7%	28.0%	26.1%	24.3%	18.1%	23.1%

**GRUPE, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**
**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>OPERACION DE CLUBES:</b>								
VENTAS NETAS	38,366	33,717	50,666	56,883	95,451	102,178	102,365	61,431
COSTO DE VENTAS	18,244	19,597	31,009	34,664	70,850	85,951	82,141	56,180
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	20,122	14,120	19,657	22,219	24,601	16,227	20,224	5,251
	52.4%	41.9%	38.8%	39.1%	25.8%	15.9%	19.8%	8.5%
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>								
Administración	14,495	17,259	14,915	15,811	16,130	15,754	21,117	18,533
Ventas								
Mantenimiento	2,515	2,977	2,433	3,177	3,811	5,058	4,901	3,589
Energéticos	2,476	3,182	2,937	3,616	4,102	4,536	4,341	2,079
TOT. GTOS DE OP CLUB	19,486	23,418	20,285	22,604	24,043	25,348	30,359	24,201
<b>UTILIDAD DE OPERACION DE CLUBES ANTES DE DEPRECIACION</b>								
	636	(9,298)	(628)	(385)	558	(9,121)	(10,135)	(18,950)
	1.7%	-27.6%	-1.2%	-0.7%	0.6%	-8.9%	-9.9%	-30.8%
<b>TOTAL DE COSTOS Y GASTOS DE OPERACION ANTES DE DEPRECIACION</b>								
	963,902	1,134,858	1,247,391	1,338,141	1,517,969	1,748,742	1,794,813	1,200,364
<b>UTILIDAD DE OPERACION CONSOLIDADA ANTES DE DEPRECIACION</b>								
	398,998	454,318	620,690	789,981	793,693	869,179	899,358	187,860
	29.3%	28.6%	33.2%	37.1%	34.3%	33.2%	33.4%	13.5%
<b>DEPRECIACION Y RESERVAS</b>								
	137,671	164,213	248,641	268,643	284,063	345,167	325,790	391,791
<b>UTILIDAD DE OPERACION CONSOLIDADA</b>								
	261,327	290,105	372,049	521,338	509,630	524,012	573,568	(203,931)
	19.2%	18.3%	19.9%	24.5%	22.0%	20.0%	21.3%	-14.7%
<b>INGRESO (COSTO) INTEGRAL FINANCIAMIENTO</b>								
Gastos por intereses	(104,658)	(128,804)	(144,668)	(197,359)	(228,042)	(268,438)	(244,473)	(195,837)
Ingresos por intereses	95,625	112,982	138,951	171,440	202,958	182,624	183,698	112,080
Fluctuaciones cambiarias	(13,929)	(17,727)	(8,982)	21,462	(62,748)	(41,610)	(42,822)	73,349
Utilidad por posición monetaria	-	-	-	-	-	-	-	-
	(22,962)	(33,549)	(14,699)	(4,457)	(87,832)	(127,424)	(103,597)	(10,408)
	-1.7%	-2.1%	-0.8%	-0.2%	-3.8%	-4.9%	-3.8%	-0.7%
<b>OTROS (GASTOS) INGRESOS - Neto</b>								
	(17,915)	(28,259)	(35,583)	(24,166)	(62,370)	(55,076)	(97,055)	(62,706)
<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PROVISIONES Y DE PARTIDA EXTRAORDINARIA</b>								
	220,450	228,297	321,767	492,715	359,428	341,512	372,916	(277,045)
	16.2%	14.4%	17.2%	23.2%	15.5%	13.0%	13.8%	-20.0%
<b>PROVISIONES</b>								
Impuesto sobre la Renta e Impuesto al Activo	75,048	78,266	108,590	136,640	95,726	70,710	99,643	(106,177)
Participación del personal en las utilidades	75,048	78,266	108,590	136,640	95,726	70,710	99,643	(106,177)
<b>UTILIDAD NETA CONSOLIDADA</b>								
	145,402	150,031	213,177	356,075	263,702	270,802	273,273	(170,868)
	10.7%	9.4%	11.4%	16.7%	11.4%	10.3%	10.1%	-12.3%

## RESUMEN DEL BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

GRUPE, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS  
BALANCE S GENERALES CONSOLIDADOS

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>ACTIVO</b>								
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>								
Efectivo y equivalentes de efectivo	110,238	104,912	135,430	129,448	144,175	175,302	227,826	607,203
Cuentas y documentos por cobrar - neto	947,916	1,027,686	1,130,380	1,168,579	1,127,856	1,151,340	1,090,131	1,110,212
Inventarios	79,260	89,907	54,058	57,724	61,964	51,386	52,827	53,926
Pagos anticipados	68,449	94,272	143,045	160,977	199,171	156,954	174,490	170,244
<b>Total de Activo Circulante</b>	<b>1,205,863</b>	<b>1,316,777</b>	<b>1,462,913</b>	<b>1,516,728</b>	<b>1,533,166</b>	<b>1,534,982</b>	<b>1,545,274</b>	<b>1,941,585</b>
<b>ACTIVOS NO CIRCULANTES</b>								
Cuentas x Cobrar LP - neto	882,240	1,160,095	1,458,470	1,716,207	1,655,443	1,586,618	1,457,566	1,097,770
Otros Activos	16,953	16,953	24,500	37,874	64,166	136,338	175,253	201,379
Impuestos a la Utilidad Diferidos				59,101	117,790	141,975	136,738	184,420
Pagos Anticipados e Instrumentos Fin. Derivados	39,501	38,841	44,893	113,514	88,054	54,627	70,344	14,478
Inmuebles Maquianria y Equipo - neto	4,820,577	4,913,833	4,877,292	5,020,548	5,531,632	5,500,700	5,592,532	5,694,223
Inventarios	312,752	318,396	350,524	356,005	364,142	397,516	427,424	421,937
<b>TOTAL</b>	<b>7,277,886</b>	<b>7,764,895</b>	<b>8,218,592</b>	<b>8,819,977</b>	<b>9,354,393</b>	<b>9,352,756</b>	<b>9,405,131</b>	<b>9,555,792</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>								
<b>PASIVOS CIRCULANTES</b>								
Instituciones de crédito								
Porción circulante del pasivo a largo plazo	351,480	399,693	491,682	322,748	353,851	311,123	312,778	283,116
Proveedores y acreedores diversos	156,687	187,741	202,070	215,045	290,407	251,250	236,879	242,577
Impuestos, excepto ISR e Impac								
Impuestos a la utilidad	45,633	37,845	74,597	150,726	93,004	74,375	99,891	144,469
Beneficios directos a empleados	7,283	5,433	7,121	8,198	9,668	10,450	15,069	18,052
Reserva Para Cancelaciones De Tiempo Compar	39,487	57,082	82,746					
Anticipo de clientes	14,649	31,519	24,945	34,356	59,140	39,845	35,648	45,199
<b>Total de Pasivos circulantes</b>	<b>615,219</b>	<b>719,313</b>	<b>883,161</b>	<b>731,073</b>	<b>806,070</b>	<b>687,043</b>	<b>700,265</b>	<b>733,413</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>1,433,821</b>	<b>1,612,606</b>	<b>1,589,714</b>	<b>2,043,897</b>	<b>2,127,151</b>	<b>1,942,908</b>	<b>1,738,747</b>	<b>2,163,568</b>
<b>PASIVO CIRCULANTE Y LARGO PLAZO</b>	<b>2,049,040</b>	<b>2,331,919</b>	<b>2,472,875</b>	<b>2,774,970</b>	<b>2,933,221</b>	<b>2,629,951</b>	<b>2,439,012</b>	<b>2,896,981</b>
<b>OTROSPASIVOS</b>								
Beneficios a los empleados	7,927	8,732	9,873	10,238	14,152	11,078	16,384	18,647
Instrumentos Financieros Derivados							13,001	43,868
Impuestos a la utilidad diferidos	971,677	1,024,971	1,123,394	1,240,957	1,357,403	1,398,289	1,412,958	1,284,956
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>3,028,644</b>	<b>3,365,622</b>	<b>3,606,142</b>	<b>4,026,165</b>	<b>4,304,776</b>	<b>4,039,318</b>	<b>3,881,355</b>	<b>4,244,452</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>								
Capital social	1,212,527	1,212,527	1,212,527	1,212,527	1,212,527	1,212,527	1,212,527	1,212,527
Reserva para recompra de acciones	30,000	30,000	30,000	22,690	21,998	18,810	12,044	6,566
Exceso en la actualización del capital contable								
Utilidades Retenidas	2,196,181	2,337,407	2,526,156	2,994,465	3,246,584	3,509,860	3,741,185	3,572,727
Otros Resultados Integrales							(13,001)	(43,868)
Participación controladora	3,438,708	3,579,934	3,768,683	4,229,682	4,481,109	4,741,197	4,952,755	4,747,952
Participación no controladora	810,534	819,339	843,767	564,130	568,508	572,241	571,021	563,388
<b>Total de Capital Contable</b>	<b>4,249,242</b>	<b>4,399,273</b>	<b>4,612,450</b>	<b>4,793,812</b>	<b>5,049,617</b>	<b>5,313,438</b>	<b>5,523,776</b>	<b>5,311,340</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7,277,886</b>	<b>7,764,895</b>	<b>8,218,592</b>	<b>8,819,977</b>	<b>9,354,393</b>	<b>9,352,756</b>	<b>9,405,131</b>	<b>9,555,792</b>

## 2). Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación.

El Cid Resorts mantiene presencia en tres destinos turísticos: Mazatlán, Cozumel y en la Riviera Maya.

A continuación, se presenta la información consolidada de ventas por línea de negocio:

EL CID RESORTS	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ventas Netas Totales (\$MP)	\$1,363	\$1,589	\$1,868	\$2,128	\$2,311	\$2,618	\$2,694	\$1,388
Hotel	\$644	\$760	\$920	\$1,070	\$1,156	\$1,319	\$1,353	\$826
T. Compartido	\$620	\$703	\$797	\$908	\$962	\$1,093	\$1,127	\$372
B. Raices	\$61	\$92	\$100	\$93	\$98	\$103	\$112	\$129
Clubs	\$38	\$34	\$51	\$57	\$95	\$102	\$102	\$61

Millones de Pesos a Dic 2020

**Aproximadamente el 61% de los ingresos totales del Grupo son en dólares y el resto (39%) en moneda nacional.**

GRUPE Y SUBSIDIARIAS S.A.B DE C.V  
INTEGRACION DE INGRESOS (%) DLLS Y PESOS.  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

	DOLARES	MON. NAL	TOTAL
INGRESOS TOTALES	61%	39%	100%
HOTELERIA	42%	58%	100%
TIEMPO COMPARTIDO	91%	9%	100%
BIENES RAICES	100%	0%	100%
CLUBES Y OTROS	55%	45%	100%
TOTAL			

GRUPE Y SUBSIDIARIAS S.A.B DE C.V  
INTEGRACION DE INGRESOS (%) DLLS Y PESOS.  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	DOLARES	MON. NAL	TOTAL
INGRESOS TOTALES	71%	29%	100%
HOTELERIA	54%	46%	100%
TIEMPO COMPARTIDO	91%	9%	100%
BIENES RAICES	100%	0%	100%
CLUBES Y OTROS	55%	45%	100%
TOTAL			

GRUPE Y SUBSIDIARIAS S.A.B DE C.V  
INTEGRACION DE INGRESOS (%) DLLS Y PESOS.  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	DOLARES	MON. NAL	TOTAL
INGRESOS TOTALES	74%	26%	100%
HOTELERIA	59%	41%	100%
TIEMPO COMPARTIDO	91%	9%	100%
BIENES RAICES	100%	0%	100%
CLUBES Y OTROS	55%	45%	100%
TOTAL			

GRUPE Y SUBSIDIARIAS S.A.B DE C.V  
INTEGRACION DE INGRESOS (%) DLLS Y PESOS.  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	DOLARES	MON. NAL	TOTAL
INGRESOS TOTALES	73%	27%	100%
HOTELERIA	57%	43%	100%
TIEMPO COMPARTIDO	91%	9%	100%
BIENES RAICES	100%	0%	100%
CLUBES Y OTROS	55%	45%	100%
TOTAL			

### 3). Informe de Créditos Relevantes.

	2020	2019	2018
<b>Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.</b>			
Crédito por 42,984 miles de dólares. Devenga interés a la tasa Libor a un mes más 3.89 puntos porcentuales. Esta línea de crédito tiene un vencimiento al 30 de junio de 2028.		584,308	679,294
Crédito por 3,000 miles de dólares. Devenga interés a la tasa Libor a un mes más 4 puntos porcentuales. Esta línea de crédito tiene un vencimiento al 30 de julio de 2028.		41,180	47,825
Crédito por 5,000 miles de dólares. Devenga interés a la tasa Libor a un mes más 4 puntos porcentuales. Esta línea de crédito tiene un vencimiento al 10 de agosto de 2028.		68,362	79,426
Crédito por 2,784 miles de dólares. Devenga interés a la tasa Libor a un mes más 4 puntos porcentuales. Esta línea de crédito tiene un vencimiento al 06 de octubre de 2028.		37,851	44,003
Crédito por 3,000 miles de dólares. Devenga interés a la tasa Libor a un mes más 4 puntos porcentuales. Esta línea de crédito tiene un vencimiento al 30 de julio de 2028.		41,180	47,825
Crédito por \$243,000 Devenga interés a la tasa TIIE más 2.5 puntos porcentuales. Esta línea de crédito tiene un vencimiento al 10 de julio de 2028.		176,041	196,430
Crédito por \$113,000 Devenga interés a la tasa TIIE más 2.5 puntos porcentuales. Esta línea de crédito tiene un vencimiento al 10 de agosto de 2028.		82,185	91,666
Crédito por \$55,000 Devenga interés a la tasa TIIE más 2.5 puntos porcentuales. Esta línea de crédito tiene un vencimiento al 12 de agosto de 2028.		40,000	44,615
Crédito por \$39,367 miles de dólares. Devenga interés a la tasa Libor a un mes más 4 puntos porcentuales. Tiene un vencimiento al 10 de julio de 2028.	801,893		

Crédito por \$286,984 Devenga interés a la tasa TIIE más 2.5 puntos porcentuales. Esta línea de crédito tiene un vencimiento al 10 de julio de 2028.	298,795		
Crédito por \$17,000 miles de dólares. Devenga interés a la tasa Libor a un mes más 3 puntos porcentuales. Tiene un vencimiento al 10 de marzo de 2022.	344,637		
<b>BBVA Bancomer, S.A.</b>			
Crédito por \$22,289 miles de dólares. Devenga interés a la tasa Libor a un mes más 4 puntos porcentuales. Tiene un vencimiento al 29 de febrero de 2028.	275,556	271,971	317,865
Crédito por \$12,860 miles de dólares. Devenga interés a la tasa Libor a un mes más 5.825 puntos porcentuales. Vence el 31 de octubre de 2022.	142,538	140,082	163,212
Crédito por \$2,500 miles de dólares. Devenga interés a la tasa Libor a un mes más 3.75 puntos porcentuales. Vence el 31 de octubre de 2022.		18,086	29,476
Crédito por \$50,000 Devenga interés a la tasa TIIE más 2.5 puntos porcentuales. Esta línea de crédito tiene un vencimiento 30 de noviembre de 2021.	15,278	31,944	48,611
Crédito por 5,000 miles de dólares. Devenga interés a la tasa Libor a un mes más 3.75 puntos porcentuales. Esta línea de crédito tiene un vencimiento al 30 de noviembre de 2024.	78,079	92,791	
Crédito por \$3,000 miles de dólares. Devenga interés a la tasa Libor a un mes más 5.76 puntos porcentuales. Vence el 25 de febrero de 2025.	57,812		
<b>Banco Mercantil del Norte, S.A. (Banorte)</b>			
Crédito simple con garantía hipotecaria, por un monto total de \$197,589, con vencimiento al 11 de septiembre de 2026. Devenga intereses a la tasa de interés TIIE más 1.85 puntos porcentuales.	125,140	133,373	153,132

Crédito simple con garantía hipotecaria, por un monto total de \$266,000, con vencimiento al 16 de octubre de 2030. Devenga intereses a la tasa de interés TIIE más 2.6 puntos porcentuales.

230,903      240,139      262,306

**Otros**

Pagaré por \$50,000 miles de dólares, con vencimiento al 10 de agosto de 2028, con una tasa de interés fija anual del 9% pagadero mensualmente.

50,819      48,111      41,670

**Pagares por pagar:**

Varios pagares con vencimiento anual, No devengan intereses 39,100

2,160

Comisiones pagadas por anticipado  
Intereses por pagar

(1,797)      ( 909)      (1,197)  
27,031      4,830      5,712

2,446,684      2,051,525      2,254,031

Menos porción circulante

283,116      312,778      311,123

Porción a largo plazo

\$2,163,568      \$1,738,747      \$ 1,942,908

Los vencimientos anuales del adeudo a largo plazo al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, son como sigue:

<u>Año de vencimiento</u>	<u>Importe</u>		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 año	\$ 289,325	\$ 252,615	\$ 263,513
2 años	283,157	233,777	255,983
3 años	281,496	234,041	273,002
4 años	259,235	229,316	204,835
5 años en adelante	<u>1,050,355</u>	<u>788,998</u>	<u>945,575</u>
	<u>\$ 2,163,568</u>	<u>\$ 1,738,747</u>	<u>\$ 1,942,908</u>

Algunos inmuebles de la Compañía garantizan los créditos descritos anteriormente.

La Compañía no cuenta con instrumentos contratados de protección de riesgos cambiarios.

**Obligaciones de hacer o no hacer –**

Las cláusulas más restrictivas de los contratos de crédito obligan a la Compañía a:

- No vender los inmuebles dados en garantía, sin consentimiento de los acreedores.
- Mantener un índice de liquidez no menor de 1.30 a 1.00.
- Mantener durante la vigencia del contrato una relación de pasivo total a capital contable no mayor de 2.05 a 1.00.
- Mantener un índice de cobertura de intereses determinado mediante una relación de utilidad operativa (UAFIR) a gastos financieros no menor de 1.20 a 1.00.
- La Compañía no podrá contratar pasivos con costo financiero cuyos montos y garantías pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos y/o garantías a terceros o compañías filiales que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- No gravar con otras instituciones los activos dados en garantía.

Todas las obligaciones de hacer o no hacer fueron cumplidas por la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 obtuvo una dispensa relacionada a la exención del cumplimiento de los indicadores financieros correspondientes a la cobertura de intereses y deuda financiera total.

La conciliación de los cambios en pasivos producidos por actividades de financiamiento es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo Inicial	\$ 2,051,525	\$ 2,254,031	\$ 2,481,002
Gasto por intereses	195,837	244,473	268,438
Préstamos en efectivo	490,217	104,491	316,000
Pago de préstamos	(140,900)	(248,155)	(535,408)
Intereses pagados	(176,533)	(245,067)	(268,438)
Pérdida (ganancia) neta por diferencias en tipo de cambio no realizadas	<u>26,538</u>	<u>(58,248)</u>	<u>(7,563)</u>
Saldo Final	<u>\$ 2,446,684</u>	<u>\$ 2,051,525</u>	<u>\$ 2,254,031</u>

#### **Créditos bancarios y otros préstamos**

Son reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de cualquier costo de operación atribuible directamente a la emisión del instrumento. Dichos pasivos que causan intereses se calculan posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, lo cual asegura que cualquier gasto de intereses durante el período hasta el pago completo sea a una tasa constante sobre el saldo del pasivo registrado en el estado de situación financiera consolidado. El gasto de intereses incluye los costos de operación iniciales y las primas pagaderas al momento de la amortización, así como cualquier interés o cupón pagaderos mientras el pasivo se encuentre insoluto.

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

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

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

4. **Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía.**
  - A. **Resultados de la Operación 2020, 2019 y 2018**

### **ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN AUDITADOS ACUMULADOS AL CUARTO TRIMESTRE DEL 2020<sup>5</sup> “CidMega”:**

A pesar de que los primeros dos meses del año los ingresos llevaban una buena trayectoria para la mayoría de nuestras divisiones, los efectos de la pandemia (Covid-19) nos ha afectado a todas las divisiones con excepción de Bienes Raíces ya que los hoteles, salas de venta y negocios complementarios estuvieron cerrados por más de tres meses, y desgraciadamente la duración de la pandemia ha jugado en contra de una rápida reactivación de la actividad turística; siendo la Riviera Maya el destino más afectado para el grupo debido a la disminución de asientos aéreos provenientes de Estados Unidos y Canadá.

Si bien la mayoría de nuestras propiedades permanecieron abiertas a partir del mes de julio, en todos nuestros hoteles se impusieron límites de ocupación cumpliendo con la normatividad gubernamental.

Desde el punto de vista económico-financiero, los ingresos acumulados del grupo durante el período de enero a diciembre del 2020 fueron de \$1,388.2 millones de pesos, mientras que el Ebitda fue \$187.8 millones de pesos, comparado con \$2,694.2 y \$899.3 millones de pesos, respectivamente con el año 2019. Los gastos operativos se lograron reducir en más de 31%, y desde mediados del año pasado se decidió aplazar aquellas inversiones de capital no esenciales. Muy importante he de mencionar que se formalizaron diferimientos de servicio de deuda con todos los acreedores bancarios garantizando niveles adecuados de flujo y reserva de caja. Lo anterior ha sido con la finalidad de asegurar la fortaleza financiera del grupo en el corto y largo plazo.

Estamos optimistas para los siguientes trimestres ya que el turismo carretero del noroeste del país seguirá visitando Mazatlán, adicionalmente a esto, ya estamos viendo la reactivación de vuelos provenientes Estados Unidos y Canadá para el segundo y tercer trimestre del 2021. La demanda ha ido creciendo paulatinamente en la manera que el público se ha acostumbrado a protocolos y la nueva normalidad.

Adicionalmente, las autorizaciones a finales de año 2020 de vacunas, y el agresivo plan de aplicación de éstas en Estados Unidos desde inicios del 2021, ha mejorado las reservaciones futuras no solo para Mazatlán, sino también para Riviera Maya y Cozumel. Aunado a lo anterior, la vacunación en nuestro país, así como la reactivación económica a nivel mundial, son factores favorables adicionales para el turismo en general lo cual se verá reflejado en un fuerte segundo semestre del 2021.

Creemos que la lealtad de nuestros clientes y socios, combinado con el compromiso, experiencia, y estricto control de costos/gastos que caracteriza a nuestro grupo, nos facilitarán en todos aspectos para remontar este reto sin precedencia alguna. Para mayor detalle, página #7 “Perspectivas y Puntos Relevantes para 2021”.

---

<sup>5</sup> Cifras basadas en los Estados Financieros AUDITADOS.

## 1.- Información con cifras acumuladas al 31 de Diciembre del 2020

### 1.1 - Indicadores Generales

En cuanto a la rentabilidad, el Ebitda fue \$187.9 millones de pesos, mientras que la pérdida de operación fue de \$203.9 millones de pesos, y la pérdida neta fue de \$170.9 millones de pesos en los doce meses del 2020.

INFORMACION FINANCIERA SELECTA							
El Cid Resorts: CidMega							
(En miles de pesos )							
	4T.Acum18	Margen a Vtas	4T.Acum19	Margen a Vtas	4T.Acum 20	Margen a Vtas	Crecimiento Real
Ventas Netas	2,617,921		2,694,171		1,388,224		-48%
EBITDA	869,179	33%	899,358	33%	187,860	14%	-79%
Utilidad de Operación	524,012	20%	573,568	21%	(203,932)	-15%	NA
Utilidad Neta	270,802	10%	273,273	10%	(170,869)	-12%	NA

### 1.2- Ingresos

En el año 2020, las ventas fueron de \$1,388.2 millones de pesos, una disminución del 48% comparado con el mismo período del año anterior.

INFORMACION FINANCIERA SELECTA							
El Cid Resorts: CidMega							
(En miles de pesos )							
Acumulados							
	4T.Acum18	%	4T.Acum19	%	4T.Acum 20	%	Crecimiento Real
Ventas Netas Totales	2,617,921	100%	2,694,171	100%	1,388,224	100%	-48%
Hotel	1,319,487	50%	1,352,623	50%	825,854	59%	-39%
T.Compartido	1,092,772	42%	1,127,287	42%	372,271	27%	-67%
B. Raíces	103,484	4%	111,896	4%	128,668	9%	15%
Clubs	102,178	4%	102,365	4%	61,431	4%	-40%

Cabe señalar que a pesar del reto que estamos actualmente enfrentando, la división de Bienes Raíces ha superado mes con mes su presupuesto establecido para 2020 lo cual ha sido un motivador para el grupo en general.

### 1.3- Rentabilidad

En cuanto a la rentabilidad, el Ebitda fue de \$187.9 millones de pesos, un decrecimiento del 79% con respecto al año anterior.

INFORMACION FINANCIERA SELECTA							
EBITDA							
(En miles de pesos )							
Acumulados							
	4T.Acum18	Margen	4T.Acum19	Margen	4T.Acum 20	Margen	Crecimiento Real
EBITDA	869,179	33%	899,358	33%	187,860	14%	-79%
Hotel	377,081	29%	394,393	29%	104,178	13%	-74%
T.Compartido	476,069	44%	494,791	44%	72,912	20%	-85%
B. Raíces	25,150	24%	20,309	18%	29,720	23%	46%
Clubs	(9,121)	-9%	(10,135)	-10%	(18,950)	-31%	NA

La pérdida de operación fue de \$203.9 millones de pesos, mientras que la pérdida neta fue de \$170.9 millones de pesos.

INFORMACION FINANCIERA SELECTA							
El Cid Resorts: CidMega							
(En miles de pesos )							
	4T.Acum18	Margen a Vtas	4T.Acum19	Margen a Vtas	4T.Acum 20	Margen a Vtas	Crecimiento Real
Ventas Netas	2,617,921		2,694,171		1,388,224		-48%
EBITDA	869,179	33%	899,358	33%	187,860	14%	-79%
Utilidad de Operación	524,012	20%	573,568	21%	(203,932)	-15%	NA
Utilidad Neta	270,802	10%	273,273	10%	(170,869)	-12%	NA

#### 1.4- Gastos de Operación

Cabe señalar que una vez que se tomó la decisión de cerrar operaciones durante todo el segundo trimestre, pudimos actuar con rapidez en todos los rubros de los gastos operativos, pudiendo así disminuirlo en \$155.4 millones de pesos, una reducción del 31%.

Gasto de Op Total:	4T.Acum 20	4T.Acum19	%	\$
Administración	98,421	137,283	-28%	(38,862)
Ventas	51,761	85,510	-39%	(33,749)
Mantenimiento	110,992	147,743	-25%	(36,751)
Energéticos	87,241	133,239	-35%	(45,998)
Total (Miles de pesos )	\$ 348,415	\$ 503,775	-31%	\$(155,360)

GASTOS DE OPERACIÓN	4T.Acum 20	4T.Acum19	%	\$
<b>Hotel yTC:</b>				
Administración	74,085	110,024	-33%	(35,939)
Ventas, publicidad y promoción	51,234	84,677	-39%	(33,443)
Mantenimiento	94,568	129,957	-27%	(35,389)
Energéticos	84,521	128,214	-34%	(43,693)
	304,408	452,872	-33%	(148,464)
<b>B Raíces</b>				
Administración	5,803	6,142	-6%	(339)
Ventas	527	833	-37%	(306)
Mantenimiento	12,835	12,885	0%	(50)
Energeticos	641	684	-6%	(43)
	19,806	20,544	-4%	(738)
<b>Club</b>				
Administración	18,533	21,117	-12%	(2,584)
Mantenimiento	3,589	4,901	-27%	(1,312)
Energeticos	2,079	4,341	-52%	(2,262)
	24,201	30,359	-20%	(6,158)
<b>Total</b>	<b>348,415</b>	<b>503,775</b>	<b>-31%</b>	<b>(155,360)</b>

## 2.- Operación Hotelera

Los **ingresos hoteleros** fueron \$825.9 millones de pesos, es decir 39% por debajo del año anterior. Como lo hemos comentado desde el principio, el 100% de nuestros hoteles estuvieron cerrados por más de 3 meses (de finales de marzo al 30 de Junio) y la recuperación una vez reabiertos ha sido gradual y en cumplimiento de los límites establecidos por las autoridades gubernamentales. Considerando lo anterior, en esta ocasión no vemos valor agregado en hacer comparativos contra los promedios de las plazas, ni respecto a los mismos períodos del año pasado. Para mayor detalle, página #7 “Perspectivas y Puntos Relevantes para 2020/2021”.

A continuación, se muestran los datos de ocupación y tarifa:

El Cid Resorts					2019	2018	2017	2016	2015	2014
Concepto	4T 20	4T 19	4TA 20	4TA 19						
Cuartos por Periodo	88,212	88,532	346,910	348,866	348,866	354,773	322,173	327,356	337,569	326,116
Cuartos Ocupados	53,805	74,766	161,648	302,309	302,309	295,333	276,949	273,001	271,792	250,327
Ocupación	61%	84%	47%	87%	87%	83%	86%	83%	81%	77%
Tarifa Prom. USD	\$109	\$119	\$113	\$132	\$132	\$135	\$126	\$123	\$123	\$122
Revpar	\$77	\$101	\$83	\$115	\$115	\$113	\$108	\$102	\$99	\$93

El Cid Resorts Mazatlan					2019	2018	2017	2016	2015	2014
Concepto	4T 20	4T 19	4TA 20	4TA 19						
Cuartos por Periodo	58,236	57,738	231,665	226,313	226,313	220,845	219,734	220,928	222,985	219,545
Cuartos Ocupados	43,479	48,463	128,221	201,496	201,496	182,351	185,642	176,885	173,186	158,210
Ocupación	75%	84%	55%	89%	89%	83%	84%	80%	78%	72%
Tarifa Prom. USD	\$98	\$95	\$95	\$103	\$103	\$98	\$95	\$90	\$91	\$93
Revpar	\$73	\$80	\$74	\$93	\$93	\$82	\$80	\$72	\$70	\$66

El Cid La Ceiba					2019	2018	2017	2016	2015	2014
Concepto	4T 20	4T 19	4TA 20	4TA 19						
Cuartos por Periodo	2,646	2,620	10,820	10,689	10,689	10,815	10,267	10,725	11,078	11,823
Cuartos Ocupados	1,747	1,960	5,636	8,384	8,384	8,828	8,504	8,794	9,808	8,948
Ocupación	66%	75%	52%	78%	78%	82%	83%	82%	89%	76%
Tarifa Prom. USD	\$100	\$91	\$92	\$95	\$95	\$93	\$95	\$91	\$86	\$87
Revpar	\$67	\$68	\$67	\$74	\$74	\$76	\$79	\$75	\$77	\$65

Hotel Marina El Cid, SPA & Beach Resort Cancún Riviera Maya					2019	2018	2017	2016	2015	2014
Concepto	4T 20	4T 19	4TA 20	4TA 19						
Cuartos por Periodo	27,330	28,174	104,425	111,864	111,864	123,113	92,172	95,703	103,506	94,748
Cuartos Ocupados	8,579	24,343	27,791	92,429	92,429	104,154	82,803	87,322	88,798	83,169
Ocupación	31%	86%	27%	83%	83%	85%	90%	91%	86%	88%
Tarifa Prom. USD	\$169	\$169	\$202	\$197	\$197	\$204	\$200	\$193	\$190	\$181
Revpar	\$92	\$146	\$115	\$164	\$164	\$173	\$179	\$176	\$163	\$159

## 3.- Operación Tiempo Compartido

En esta división no obstante estábamos mejorando las ventas para remontar los resultados del año pasado, tuvimos que cerrar por la pandemia por más de tres meses las salas de ventas, generando de enero a diciembre \$372.3 millones de pesos, contra \$1,127.3 millones de pesos del año anterior.

Desde que reabrimos las salas de ventas, la eficiencia (indicador muy importante en el mercado de Tiempo Compartido) ha sido mejor de lo esperado, pero con pocos prospectos. Estamos optimistas que conforme se vayan incrementando los tours a las salas de ventas, vamos a mejorar el ritmo de crecimiento y volumen de las ventas.

Creemos que la lealtad de nuestros clientes y socios, combinado con el compromiso, experiencia, y estricto control de costos/gastos que caracteriza a nuestro grupo, nos facilitarán en todos aspectos para remontar este reto sin precedencia alguna. Para mayor detalle, página #7 “Perspectivas y Puntos Relevantes para 2020/2021”.

#### **4.- Operación de Bienes Raíces**

Las ventas registradas de enero a diciembre del 2020 fueron de \$128.7 millones de pesos, mientras que en el mismo período del año pasado fueron de \$111.9 millones de pesos. Hasta el momento, las ventas en esta división no se han visto afectadas por la pandemia (Covid-19), y estamos muy optimistas que en los siguientes trimestres las ventas de bienes raíces seguirán aumentando con respecto al año pasado.

Seguimos promocionando nuestros productos inmobiliarios en ciudades tales como Durango, Torreón y Monterrey, los cuales son un nuevo mercado objetivo gracias a la carretera Mazatlán – Matamoros.

Las reservas territoriales del Grupo al 31 de diciembre del 2020 sumaron 349.6 m2 en Mazatlán (Campo de Golf y Marina), y 500,098 m2 en Puerto Morelos, Q. Roo. a 20 minutos del aeropuerto de Cancún, QR.

**DESARROLLADORA E INMOBILIARIA NAUTICA EL CID, S.A. DE C.V.  
INVENTARIO DE METROS CUADRADOS VENDIBLES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020.**

Inventario de BR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
INVENTARIO INICIAL	524,236	515,068	498,800	482,984	473,221	463,925	440,037	424,278	406,880	393,762	378,759	365,903
M2 Unifamiliares	9,168	16,268	15,816	9,763	9,296	14,382	15,759	10,460	13,118	15,003	12,856	16,255
M2 Condominiales						9,506		6,938				
M2 Cancelaciones												
Ventas Totales	9,168	16,268	15,816	9,763	9,296	23,888	15,759	17,398	13,118	15,003	12,856	16,255
INVENTARIO FINAL	515,068	498,800	482,984	473,221	463,925	440,037	424,278	406,880	393,762	378,759	365,903	349,648

**CARIBE PARAISO, S.A. DE C.V.  
INVENTARIO DE METROS CUADRADOS VENDIBLES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020.**

Inventario de BR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
INVENTARIO INICIAL	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098
M2 Unifamiliares												
M2 Condominiales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M2 Cancelaciones												
Ventas Totales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVENTARIO FINAL	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098	500,098

#### **5.- Operación de Casa Club y Tours**

En este segmento durante el periodo enero a diciembre del 2020 se alcanzaron ingresos por \$61.4 millones de pesos, contra \$102.2 millones generados en el mismo periodo del año anterior.

## PERSPECTIVAS Y PUNTOS RELEVANTES EN 2020/2021

### MAZATLAN

- Históricamente el turismo carretero hacia Mazatlán proveniente de la zona norte y centro del país en verano es muy favorable y en los fines de semana durante los meses de invierno, así como en puentes vacacionales.
- El confinamiento que se ha vivido en el mundo, hace más “justificable” el vacacionar especialmente viajando por carretera, aunque también el tráfico de pasajeros por vía aérea ha crecido a la par de la conectividad desde el interior del país como Tijuana, Ciudad de México, Monterrey y Chihuahua.
- Se ha visto que una fuerte tendencia de nuestros huéspedes a reservar de último momento (menos de 7 días antes de la llegada), no por una cuestión de una demanda incipiente, sino para asegurarse que no haya alguna disposición gubernamental o afectación del virus que **postergue** el vacacionar.
- La demanda ha ido creciendo paulatinamente en la manera que el público se ha acostumbrado a protocolos y la nueva normalidad.
- La reservación en libros para el primer trimestre del 2021 ha sido menor por la alta dependencia del mercado nacional y la cancelación de vuelos de Canadá; Mazatlán ha mantenido la conectividad aérea desde EUA e incluso algunas aerolíneas como American y United han incrementado sus frecuencias al destino y planean continuarla en el 2Q21.
- Basado en diversas encuestas de preferencias del consumidor, los turistas prefieren hospedarse en hoteles de reconocida marca y con muchos años de experiencia ya que perciben un estricto apego a los protocolos de sanitización y seguridad
- Contamos con dos muy importantes certificaciones relacionadas con protocolos de sanitización:
  - o Safe Travel
  - o PreveRisk
- Continuamos fortaleciendo y publicando exhaustivamente los protocolos de sanitización que seguiremos en nuestros hoteles, marinas, campo de golf, agencias de tours, áreas públicas, restaurantes, centros de negocios, transportación, entre otros.
- El personal ha sido ampliamente capacitado para cumplir los altos estándares requeridos que este reto nos demanda
- El mercado de Grupos y Convenciones está comenzando a tener mayor demanda en forma de eventos de menor tamaño a partir de 2Q21 y estamos recibiendo más solicitudes para el segundo semestre de 2021
- La Asociación de Hoteles y Secretaría de Turismo Sinaloa están fortaleciendo las campañas promocionales y de publicidad de Mazatlán para el resto del año en los mercados del Norte y Centro del País. También, mantienen la comunicación con los principales socios comerciales de EUA y Canadá para estructurar planes conjuntos de mercadotecnia para relanzar a Mazatlán en esos mercados tan pronto como los gobiernos de ambos países abran completamente las fronteras para el turismo.

### PUERTO MORELOS (Cancun - Riviera Maya) y Cozumel

- El confinamiento que se ha vivido en el mundo en general hace más “justificable” el vacacionar
- Se ha visto que una fuerte tendencia de nuestros huéspedes a reservar de último momento (7 días antes de la llegada), no por una cuestión de una demanda incipiente, sino para asegurarse que no haya alguna disposición gubernamental o afectación del virus que **postergue** el vacacionar sobre todo para evitar perder sus depósitos y boletos de avión.
- En la segunda quincena de Febrero se están viendo menor índice de cancelación de reservaciones y mayor volumen de nuevas reservaciones de EUA para Marzo y el 2Q21

- Basado en diversas encuestas de preferencias del consumidor, los turistas prefieren hospedarse en hoteles de reconocida marca y con muchos años de experiencia ya que perciben un estricto apego a los protocolos de sanitización y seguridad
- Contamos con dos muy importantes certificaciones relacionadas con protocolos de sanitización:
  - o Safe Travel
  - o Cristal
- Hemos reforzado y publicado exhaustivamente los protocolos de sanitización que seguiremos en nuestros hoteles, marinas, agencias de tours, áreas públicas, restaurantes, centros de negocios, transportación, entre otros.
- El personal ha sido ampliamente capacitado para cumplir los altos estándares requeridos que este reto nos demanda y ajustándonos a las exigencias de nueva política del Gobierno de EUA vs Covid, estamos ofreciendo en nuestros hoteles el servicio de pruebas de antígeno para huéspedes de EUA.
- **Con respecto a la conectividad aérea proveniente de Estados Unidos, las aerolíneas están aumentando sus vuelos a Cancún y a Cozumel específicamente a partir de marzo por Spring-Break con incrementos hasta del 26% vs mismos meses del 2019**
- En el caso de Canadá, el gobierno ha fortalecido sus campañas vs Covid y ha cerrado sus fronteras prácticamente para viajes de placer/turismo durante invierno y posiblemente parte de la primavera.
- Con respecto a Cancún – Riviera Maya y Cozumel, la conectividad proveniente de las principales ciudades de nuestro país se ha restablecido casi en su totalidad, e incluso podría ser mayor en los próximos meses. Durante los primeros dos meses del 2021 el turismo nacional ha crecido un 25% vs primer bimestre del 2019 y 2020
- Al 23 de febrero, para nuestros hoteles en Cancún – Riviera Maya y Cozumel, las reservaciones **en libros** para el 2Q21 están mejorando a un mejor ritmo comparado con el 1Q21
- La demanda ha ido creciendo paulatinamente en la manera que el público se ha acostumbrado a protocolos y la nueva normalidad.

Adicionalmente, las autorizaciones a finales de año 2020 de vacunas, y el agresivo plan de aplicación de éstas en Estados Unidos desde inicios del 2021, ha mejorado las reservaciones futuras no solo para Mazatlán, sino también para Riviera Maya y Cozumel. Aunado a lo anterior, la vacunación en nuestro país, así como la reactivación económica a nivel mundial, son factores favorables adicionales para el turismo en general lo cual se verá reflejado en un fuerte segundo semestre del 2021.

## ANALISIS DE LOS RESULTADOS DEL BALANCE GENERAL AL CUARTO TRIMESTRE DEL 2020

INFORMACION FINANCIERA SELECTA							
El Cid Resorts: CidMega							
(En miles de pesos )							
	4T.Acum18	%	4T.Acum19	%	4T.Acum 20	%	Crecimiento Real
<b>Activo Total</b>	9,352,756	100.0%	9,405,131	100.0%	9,555,792	100%	2%
<b>Pasivo</b>	2,641,029	28.2%	2,468,397	26.2%	2,959,496	31.0%	20%
<b>Pasivo Diferido</b>	1,398,289	15.0%	1,412,958	15.0%	1,284,956	13.4%	-9%
<b>Pasivo Total</b>	4,039,318	43.2%	3,881,355	41.3%	4,244,452	44.4%	9%
<b>Capital Contable</b>	5,313,438	56.8%	5,523,776	58.7%	5,311,340	55.6%	-4%

El pasivo financiero se incrementó por dos razones: tipo de cambio se depreció 6% con respecto al mismo periodo del año pasado afectando el importe en pesos de nuestros pasivos en dólares, y por la disposición de líneas de crédito como estrategia a raíz de la pandemia.

A continuación, se muestran las razones financieras básicas:

<b><u>RAZONES FINANCIERAS</u></b>	<b><u>4T.Acum 20</u></b>	<b><u>4T.Acum19</u></b>
<b>Activo Circulante / Pasivo Circulante</b>	<b>2.53</b>	<b>2.21</b>
<b>Pasivo Total sin Diferidos/ Activo Total</b>	<b>0.31</b>	<b>0.26</b>
<b>Pasivo Total sin Diferidos/ Capital Contable</b>	<b>56.7%</b>	<b>44.7%</b>
<b>Utilidad Neta / Capital Contable</b>	<b>-3.1%</b>	<b>5.2%</b>
<b>Cobertura de Intereses</b>	<b>2.24</b>	<b>3.68</b>

### **ANALISIS DE LOS RESULTADOS DEL ESTADO DEL FLUJO DE EFECTIVO AL CUARTO TRIMESTRE DEL 2020**

En cuanto al Estado de Flujo de Efectivo, la operación del Grupo medida como Utilidad antes de impuestos a la utilidad al Cuarto trimestre del 2020 generó \$ - 277,045 millones de pesos contra \$372,916 millones de pesos registrados en el mismo periodo del año anterior.

Después de afectar el flujo con el cambio en capital de operación se tiene que durante el año se Aplicaron recursos por \$537,028 millones de pesos, contra \$839,084 millones de pesos en el mismo período del 2019.

El cambio del pasivo neto a largo plazo al 31 de Diciembre del 2020 fue de \$164,092 millones de pesos en Financiamiento Recibido contra \$395,497 millones de pesos en Amortizaciones efectuadas en el 2019.

Al 31 de Diciembre del 2020, se tiene un incremento neto en inversiones de \$290,105 millones de pesos contra \$385,038 millones de pesos registrado a Diciembre del 2019.

Con lo anterior en el periodo hubo un Incremento de efectivo por \$411,015 millones de pesos registrando un total de \$607,203 millones de pesos al Cuarto trimestre del 2020 contra \$227,826 millones registrados en el 2019.

## ANALISIS DE LOS RESULTADOS 4T20

DATOS "CIDMEGA"	4T.Acum 20
Precio por Acción (Price)	\$ 36.98
Valor en Libros (Book Value)	\$ 70.20
Utilidad por Acción (Profit per Share)	\$ (2.47)
Precio/EBITDA 12 Meses (Price/EBITDA 12M)	3.02
Precio/VL CidMega (Price / Book Value)	0.53
P/U 12 Meses CidMega	(14.64)
Cap.Mercado (Mkt Cap) \$MP	2,501.21
Cap.Mercado (Mkt Cap) \$M Dlls	125.47
Valor Empresa (E.V.) \$MP	5,048.55
Valor Empresa (E.V.) \$M Dlls	253.25
VE / EBITDA (EV/EBITDA) 12 M CidMega	6.10
# de Acciones en Circulación (# of Stock)	67,636,783

Con respecto a la cobertura formal de la emisora (Cidmega\*), confirmamos que es analizada por GBM – Grupo Bursátil Mexicano S. A. de C.V. Casa de Bolsa.

**GRUPE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS**  
**ACUMULADO**

	<b>En Miles Pesos</b>				
	<b>4T.Acum 20</b>		<b>4T.Acum19</b>		
<b>VENTAS NETAS</b>	<b>1,388,224</b>	<b>100%</b>	<b>2,694,171</b>	<b>100%</b>	<b>(1,305,947)</b>
<b>OPERACION HOTELERA:</b>					
VENTAS NETAS	825,854	100%	1,352,623	100%	(526,769)
COSTOS Y GASTOS DEPARTAMENTALES	451,607	55%	541,219	40%	(89,612)
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	374,247	45%	811,404	60%	(437,157)
	45.3%		60.0%		
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>					
Administración	56,999	7%	92,148	7%	(35,149)
Ventas, publicidad y promoción	33,981	4%	66,692	5%	(32,711)
Mantenimiento	94,568	11%	129,957	10%	(35,389)
Energéticos	84,521	10%	128,214	9%	(43,693)
	270,069	33%	417,011	31%	(146,942)
UTILIDAD DE OPERACION HOTELERA ANTES DE DEPRECIACION	104,178	13%	394,393	29%	(290,215)
	12.6%		29.2%		
<b>OPERACION DE TIEMPO COMPARTIDO:</b>					
VENTAS NETAS	372,271	100%	1,127,287	100%	(755,016)
COSTOS Y GASTOS DEPARTAMENTALES	265,020	71%	596,635	53%	(331,615)
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	107,251	29%	530,652	47%	(423,401)
	28.8%		47.1%		
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>					
Administración	17,086	5%	17,876	2%	(790)
Ventas, publicidad y promoción	17,253	5%	17,985	2%	(732)
Mantenimiento y energéticos	-	0%	-	0%	
	34,339	9%	35,861	3%	(1,522)
UTILIDAD DE OPERACION DE TIEMPO COMPARTIDO ANTES DE DEPRECIACION	72,912	20%	494,791	44%	(421,879)
	19.6%		43.9%		
UTILIDAD DE OPERACION DE HOTELES Y TIEMPO COMPARTIDO	177,090		889,184		(712,094)
<b>OPERACION DE BIENES RAICES:</b>					
VENTAS NETAS	128,668	100%	111,896	100%	16,772
COSTO DE VENTA	79,142	62%	71,043	63%	8,099
UTILIDAD BRUTA	49,526	38%	40,853	37%	8,673
	38.5%		36.5%		
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>					
Administración	5,803	5%	6,142	5%	(339)
Ventas	527	0%	833	1%	(306)
Mantenimiento	12,835	10%	12,885	12%	
Energeticos	641	0%	684	1%	
	19,806	15%	20,544	18%	(738)
UTILIDAD DE OPERACION DE BIENES RAICES ANTES DE DEPRECIACION	29,720	23%	20,309	18%	9,411
	23.1%		18.1%		

**GRUPE, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS**

	4T.Acum 20		4T.Acum19		
<b>OPERACION DE CLUBES:</b>					
VENTAS NETAS	61,431	100%	102,365	100%	(40,934)
COSTO DE VENTAS	56,180	91%	82,141	80%	(25,961)
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	5,251	9%	20,224	20%	(14,973)
	8.5%		19.8%		
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>					
Administración	18,533	30%	21,117		
Mantenimiento	3,589	6%	4,901		
Energéticos	2,079	3%	4,341		
TOT. GTOS DE OP CLUB	24,201	39%	30,359	30%	(6,158)
UTILIDAD DE OPERACION DE CLUBES ANTES DE DEPRECIACION	(18,950)	-31%	(10,135)	-10%	(8,815)
	-30.8%		-9.9%		
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS DE OPERACION ANTES DE DEPRECIACION	1,200,364	86%	1,794,813	67%	(594,449)
	86.5%		66.6%		
<b>UTILIDAD DE OPERACION CONSOLIDADA ANTES DE DEPRECIACION</b>	<b>187,860</b>	<b>14%</b>	<b>899,358</b>	<b>33%</b>	<b>(711,498)</b>
	<b>13.5%</b>		<b>33.4%</b>		
DEPRECIACION	391,792	28%	325,790	12%	66,002
<b>UTILIDAD DE OPERACION CONSOLIDADA</b>	<b>(203,932)</b>	<b>-15%</b>	<b>573,568</b>	<b>21%</b>	<b>(777,500)</b>
	<b>-14.7%</b>		<b>21.3%</b>		
<b>UAFIRDA</b>					
<b>INGRESO (COSTO) INTEGRAL FINANCIAMIENTO</b>					
Gastos por intereses	(195,837)	-14%	(244,473)	-9%	48,636
Ingresos por intereses	112,080	8%	183,698	7%	(71,618)
Fluctuaciones cambiarias	73,349	5%	(42,822)	-2%	116,171
	(10,408)	-1%	(103,597)	-4%	93,189
	-0.7%		-3.8%		
OTROS (GASTOS) - Neto	(62,706)	-5%	(97,055)	-4%	34,349
UTILIDAD ANTES DE PROVISIONES	(277,046)	-20%	372,916	14%	(649,962)
	-20.0%		13.8%		
PROVISIONES					
Impuestos a la Utilidad	(106,177)	-8%	99,643	4%	(205,820)
<b>UTILIDAD NETA CONSOLIDADA</b>	<b>(170,869)</b>	<b>-12%</b>	<b>273,273</b>	<b>10%</b>	<b>(444,142)</b>
	<b>-12.3%</b>		<b>10.1%</b>		

**GRUPE, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS**  
**TRIMESTRAL**

	Miles de Pesos				
	4 T 20		4 T 19		
<b>VENTAS NETAS</b>	<b>374,340</b>	<b>100%</b>	<b>613,607</b>	<b>100%</b>	<b>(239,267)</b>
<b>OPERACION HOTELERA:</b>					
VENTAS NETAS	325,011	100%	306,909	100%	18,102
COSTOS Y GASTOS DEPARTAMENTALES	231,129	71%	191,898	63%	39,231
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	93,882	29%	115,011	37%	(21,129)
	28.9%		37.5%		
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>					
Administración	5,347	2%	12,347	4%	(7,000)
Ventas, publicidad y promoción	6,185	2%	8,743	3%	(2,558)
Mantenimiento	32,189	10%	37,053	12%	(4,864)
Energéticos	26,139	8%	31,134	10%	
	69,860	21%	89,277	29%	(19,417)
<b>UTILIDAD DE OPERACION HOTELERA</b>					
ANTES DE DEPRECIACION	24,022	7%	25,734	8%	(1,712)
	7.4%		8.4%		
<b>OPERACION DE TIEMPO COMPARTIDO:</b>					
VENTAS NETAS	5,682	100%	257,062	100%	(251,380)
COSTOS Y GASTOS DEPARTAMENTALES	9,814	173%	107,474	42%	(97,660)
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	(4,132)	-73%	149,588	58%	(153,720)
	-72.7%		58.2%		
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>					
Administración	3,300	58%	4,393	2%	(1,093)
Ventas, publicidad y promoción	17,253	304%	17,985	7%	(732)
Mantenimiento y energéticos	-	0%	-	0%	-
	20,553	362%	22,378	9%	(1,825)
<b>UTILIDAD DE OPERACION DE TIEMPO</b>					
COMPARTIDO ANTES DE DEPRECIACION	(24,685)	-434%	127,210	49%	(151,895)
	-434.4%		49.5%		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION DE</b>					
HOTELES Y TIEMPO COMPARTIDO	(663)		152,944		(153,607)
	-0.2%		27.1%		
<b>OPERACION DE BIENES RAICES:</b>					
VENTAS NETAS	25,596	100%	31,561	100%	(5,965)
COSTO DE VENTA	28,846	113%	25,736	82%	3,110
UTILIDAD BRUTA	(3,250)	-13%	5,825	18%	(9,075)
	-12.7%		18.5%		
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>					
Administración	3,304	13%	1,594	5%	1,710
Ventas	(1,454)	-6%	(481)	-2%	(973)
Mantenimiento	3,831	15%	1,707	5%	
Energéticos	159	1%	132	0%	
	5,840	23%	2,952	9%	2,888
<b>UTILIDAD DE OPERACION DE BIENES</b>					
RAICES ANTES DE DEPRECIACION	(9,090)	-36%	2,873	9%	(11,963)
	-35.5%		9.1%		

GRUPE, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS	0				
	4 T 20		4 T 19		
<b>OPERACION DE CLUBES:</b>					
VENTAS NETAS	18,051	100%	18,075	100%	(24)
COSTO DE VENTAS	27,582	153%	21,369	118%	6,213
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	(9,531)	-53%	(3,294)	-18%	(6,237)
	-52.8%		-18.2%		
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>					
Administración	10,556	58%	10,623	59%	
Mantenimiento	730	4%	1,396	8%	
Energéticos	293	2%	741	4%	
TOT. GOTOS DE OP CLUB	11,579	64%	12,760	71%	(1,181)
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION DE CLUBES ANTES DE DEPRECIACION</b>					
	(21,110)	-117%	(16,054)	-89%	(5,056)
	-116.9%		-88.8%		
<b>TOTAL DE COSTOS Y GASTOS DE OPERACION ANTES DE DEPRECIACION</b>					
	405,203	108%	473,844	77%	(68,641)
<b>UTILIDAD DE OPERACION CONSOLIDADA ANTES DE DEPRECIACION</b>					
	(30,863)	-8%	139,763	23%	(170,626)
	-8.2%		22.8%		
<b>DEPRECIACION</b>					
	189,756	51%	124,588	20%	65,168
<b>UTILIDAD DE OPERACION CONSOLIDADA</b>					
	(220,619)	-59%	15,175	2%	(235,794)
	-58.9%		2.5%		
<b>INGRESO (COSTO) INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>					
Gastos por intereses	(82,393)	-22%	(44,996)	-7%	(37,397)
Ingresos por intereses	(12,176)	-3%	31,177	5%	(43,353)
Fluctuaciones cambiarias	(41,740)	-11%	(30,615)	-5%	(11,125)
Utilidad por posición monetaria	-	0%	-	0%	-
	(136,309)	-36%	(44,434)	-7%	(91,875)
	-36.4%		-7.2%		
<b>OTROS (GASTOS) - Neto</b>					
	18,226	5%	(18,866)	-3%	37,092
<b>(PERDIDA) UTILIDAD ANTES DE PROVISIONES</b>					
	(338,702)	-90%	(48,125)	-8%	(290,577)
	-90.5%		-7.8%		
<b>PROVISIONES</b>					
Impuesto sobre la Renta e Impuesto al Activo	(94,427)	-25%	28,688	5%	(123,115)
Participación del personal en las utilidades	-	0%	-	0%	-
	(94,427)	-25%	28,688	5%	(123,115)
<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PARTIDA EXTRAORDINARIA</b>					
	(244,275)	-65%	(76,813)	-13%	(167,462)
<b>UTILIDAD NETA CONSOLIDADA</b>					
	(244,275)	-65%	(76,813)	-13%	(167,462)

**GRUPE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**
**BALANCE S GENERALES CONSOLIDADOS**

Miles de Pesos	<u>4T.Acum 20</u>	Composición	<u>4T.Acum19</u>	Composición
<b>Activo</b>				
<b>Activo Circulante</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	607,203	6%	227,826	2%
Cuentas y documentos por cobrar	869,773	9%	1,008,835	11%
Impuestos por recuperar	240,439	3%	81,296	1%
Inventarios	53,926	1%	52,827	1%
Pagos anticipados	170,244	2%	174,490	2%
<b>Activo Circulante</b>	<b>1,941,585</b>	<b>20%</b>	<b>1,545,274</b>	<b>16%</b>
Cuentas x Cobrar a largo plazo	1,097,770	11%	1,457,566	15%
Inversiones en Acciones	8,310	0%	8,310	0%
Otros activos	207,547	2%	237,287	3%
Inmuebles Maquianria y Equipo	5,694,223	60%	5,592,532	59%
Terrenos en Urbanizacion y Venta	421,937	4%	427,424	5%
Impuestos a la utilidad diferidos	184,420	2%	136,738	
<b>Total de activo a largo plazo</b>	<b>7,614,207</b>	<b>80%</b>	<b>7,859,857</b>	
<b>ACTIVO TOTAL</b>	<b>9,555,792</b>	<b>100%</b>	<b>9,405,131</b>	<b>100%</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Pasivo Circulante</b>				
Porción circulante de creditos bancar	283,116	3%	312,778	3%
Proveedores y acreedores	242,577	3%	236,879	3%
Impuesto a la utilidad por pagar	144,469	2%	99,891	1%
Beneficios directos a empleados	18,052	0%	15,069	0%
Depósitos por reservaciones	45,199	0%	35,648	0%
<b>Total de Pasivo circulante</b>	<b>733,413</b>	<b>8%</b>	<b>700,265</b>	<b>7%</b>
<b>Pasivo a Largo Plazo</b>				
Créditos banacarios y otros préstamo:	2,163,568	23%	1,738,747	18%
Beneficios directos a empleados	18,647		16,384	
Instrumentos Financieros Derivados	43,868		13,001	
<b>Total</b>	<b>2,959,496</b>	<b>31.0%</b>	<b>2,468,397</b>	<b>26.2%</b>
Impuestos a la Utilidad Diferidos	1,284,956	13%	1,412,958	15%
<b>Total de Pasivo</b>	<b>4,244,452</b>	<b>44%</b>	<b>3,881,355</b>	<b>41%</b>
<b>Capital Contable</b>				
Capital social	1,212,527	13%	1,212,527	13%
Reserva Fondo de Recompra	6,566	0%	12,044	0%
Utilidades Retenidas	3,572,727	37%	3,741,185	40%
Otros Resultados Integrales	(43,868)		(13,001)	
Inversión de los accionistas mayoritar	4,747,952	50%	4,952,755	53%
Inversión de los accionistas minoritari	563,388	6%	571,021	6%
<b>Total de Capital Contable</b>	<b>5,311,340</b>	<b>56%</b>	<b>5,523,776</b>	<b>59%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>9,555,792</b>	<b>100%</b>	<b>9,405,131</b>	<b>100%</b>

Juan Carlos López González  
 Director de Administración y Finanzas / CFO  
 El Cid Resorts  
 Tel: +526699135577  
 e-mail: jlopez@elcid.com.mx

## **B. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital**

Desde el año 2016 en vista a cuestiones macroeconómicas y geopolíticas en general, decidimos realizar alguna reingeniería financiera con el fin de: (i) bajar el costo financiero, (ii) liberar garantías, (iii) ampliar los plazos de los principales pasivos financieros, (iv) financiar la expansión del grupo en la Riviera Maya con el Hotel Ventus at Marina El Cid Spa & Beach Resort Cancún Riviera Maya, y (v) mejorar términos y condiciones de los créditos bancarios en general.

El costo financiero se ha disminuido considerablemente: a finales del 2015 el costo en pesos y dólares era de 11.6% y 6.3%, respectivamente, mientras que, al cierre del 31 de marzo del 2020, el costo financiero es de TIIIE 28d + 2.47% en pesos y Libor 1m + 3.83% en dólares.

Todos los pasivos financieros han sido contratados en su momento con tasas variables. Sin embargo, desde el año 2016, hemos sido mucho más activos en la contratación de derivados financieros, con la finalidad de mitigar riesgos por incrementos en las tasas de interés ó por fluctuaciones cambiarias. Actualmente el 96% de los pasivos financieros denominados en pesos y el 35 % de los pasivos financieros denominados en dólares tienen una cobertura de tasa de interés, ya sea Caps de Libor y Caps de TIIIE, o swaps de Libor y TIIIE. La contratación de estos instrumentos ha sido con Bancomer, Santander, Banorte y Banco HSBC.

Es política de Grupe SAB de CV, es asegurar que la contratación de cualquier instrumento derivado se haga exclusivamente para cubrir exposiciones a los riesgos financieros que puede tener la empresa en su balance general, y no como un instrumento de especulación. Todas las operaciones con instrumentos financieros derivados son discutidas entre algunos miembros de la dirección de administración y finanzas y sometidas a aprobación de la dirección general.

Con respecto al riesgo de fluctuación cambiaria, al cierre del año 2019 el 29% de los ingresos son en pesos y 71% en dólares, mientras que el 34% de los pasivos financieros están denominados en pesos y el 66% en dólares.

Por último, Al cierre del año 2019 el pasivo disminuyó 4% comparando el mismo periodo del año anterior. Gracias a las reingenierías financieras, a la amortización de deuda bancaria, y a la apreciación del tipo de cambio, el pasivo financiero ha disminuido \$210 millones de pesos en los últimos 12 meses

## **ANALISIS DE LOS RESULTADOS DEL ESTADO DEL FLUJO DE EFECTIVO AL CUARTO TRIMESTRE DEL 2020**

En cuanto al Estado de Flujo de Efectivo, la operación del Grupo medida como Utilidad antes de impuestos a la utilidad al Cuarto trimestre del 2020 generó \$ -277,045 millones de pesos contra \$372,916 millones de pesos registrados en el mismo periodo del año anterior.

Después de afectar el flujo con el cambio en capital de operación se tiene que durante el año se Aplicaron recursos por \$537,028 millones de pesos, contra \$839,084 millones de pesos en el mismo período del 2019.

El cambio del pasivo neto a largo plazo al 31 de Diciembre del 2020 fue de \$164,092 millones de pesos en Financiamiento Recibido contra \$395,497 millones de pesos en Amortizaciones efectuadas en el 2019.

Al 31 de Diciembre del 2020, se tiene un incremento neto en inversiones de \$290,105 millones de pesos contra \$385,038 millones de pesos registrado a Diciembre del 2019.

Con lo anterior en el periodo hubo un Incremento de efectivo por \$411,015 millones de pesos registrando un total de \$607,203 millones de pesos al Cuarto trimestre del 2020 contra \$227,826 millones registrados en el 2019.

### **C. Control Interno.**

Para lograr un mejor control interno existe un Comité de Auditoria y Prácticas Societarias, el cual está integrado por 6 miembros, que son designados de entre los consejeros propietarios y suplentes de la sociedad, por el Consejo de Administración, asesorado por el Comité Corporativo. Este Comité de Auditoria tiene, entre otras funciones, las siguientes: a) elaborar un reporte anual sobre sus actividades y presentarlo al Consejo de Administración; b) opinar sobre transacciones con personas relacionadas; y c) proponer la contratación de especialistas independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, a fin de que expresen su opinión respecto de las transacciones a que se refiere dicho inciso.

### **D. Hechos Posteriores.**

Con motivo de la pandemia a nivel mundial (Covid-19), hemos tenido que tomar varias decisiones comerciales, administrativas, operativas, y financieras en el grupo para mantenernos lo más fuerte posible bajo estas condiciones extraordinarias nunca previamente vistas. Desgraciadamente este virus ha ocasionado una contracción importante en gran parte de los sectores económicos de cada país, y vemos un deterioro muy significativo en el consumo privado, y consecuente, en el sector turismo en general.

Desde finales del mes de marzo, comenzamos a cerrar las operaciones de todos nuestros complejos turísticos del país, no sólo por una cuestión de responsabilidad social, sino también con motivo del anuncio del gobierno federal declarándose en emergencia sanitaria ordenando desde el mes de abril la suspensión de actividades no esenciales, adicionalmente al oficio del gobierno estatal que solicitó el cierre total de los hoteles en el estado de Sinaloa a principios del mes de abril. Esta situación tendrá efectos en los ingresos, resultados y flujos, sin embargo, hemos implementado una serie de medidas que nos ayudarán a mitigar el reto.

Los resultados durante las primeras 10 semanas del año 2020 fueron muy favorables en todas las divisiones, y creemos que la lealtad de nuestros clientes y socios, en combinación con el compromiso y resiliencia de nuestro grupo, nos facilitarán en todos los aspectos para reiniciar actividades cuando sea permitido y oportuno. Estaremos orientando inicialmente las estrategias comerciales a favor del turismo carretero una vez que se elimine la suspensión de actividades no esenciales en Mazatlán, mientras que en Quintana Roo estaremos atentos al restablecimiento de vuelos de las principales ciudades de México, Estados Unidos y Canadá.

## E. Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas. Composición de la Entidad

Las principales compañías subsidiarias de Grupe son las siguientes:

<u>Compañía</u>	<u>Participación (%) 2019, 2018 y 2017</u>	<u>Lugar de operación</u>	<u>Actividad</u>
Operadora Turística y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V.	100	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de bienes muebles.
Constructora y Materiales Playa Sábalo, S.A. de C.V.	100	Mazatlán, Sin.	Construcción y arrendamiento de inmuebles.
Terreno, S.A. de C.V.	100	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.
Marina del Sábalo, S.A. de C.V.	100	Mazatlán, Sin.	Operación de marinas.
Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid, S.A. de C.V.	100	Mazatlán, Sin.	Fraccionamiento y venta de lotes y casas.
El Cid Golf & Country Club, S.A. de C.V.	81.7	Mazatlán, Sin.	Operación de clubes de golf.
Caribe Paradise, S.A. de C.V.	98.3	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de bienes muebles y operación de marinas.
Corporativo de Servicios El Cid, S.A. de C.V.	98	Mazatlán, Sin.	Prestación de servicios de personal.
Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V.	98	Cozumel, Quintana Roo	Hotelería tradicional.
Inmobiliaria Marítima Dolores, S.A. de C.V.	98	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.
Promotours del Noroeste, S.A. de C.V.	80	Puerto Morelos, Quintana Roo	Servicio de comercialización.
El Cid Vacations Club, S.A. de C.V.	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Comercialización de tiempo compartido.
Hoteles El Cid Mazatlán, S.A. de C.V.	98	Mazatlán, Sin.	Operación de hoteles.
Caribe Paraíso, S.A. de C.V.	99.7	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento y venta de inmuebles.
Operadora Turística El Cid Riviera Maya, S.A. de C.V.	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Operación de hoteles.
Asesoría Estratégica Riviera Maya, S.A. de C.V.	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Prestación de servicio de personal.
Nuempresas, S.A. de C.V.	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Comercialización de actividades creativas
El Anheló Resorts, S.A. de C.V.	54	Los Cabos, Baja California, Sur	Desarrollo de marinas y lotes hoteleros.
Desarrolladora Turística y Hotelera Paradise, S.A. de C.V.	99.8	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.

Durante el ejercicio 2020 se realizaron las siguientes operaciones:

- i. En El Anheló, S.A. de C.V. la Compañía adquirió 3,756,754 acciones de la participación de los otros accionistas por \$5,223.

Durante el ejercicio 2018 se realizaron las siguientes operaciones:

- ii. En El Anheló, S.A. de C.V. la Compañía adquirió 3,514,938 acciones de la participación de los otros accionistas por \$3,793.

La Compañía y todas sus subsidiarias son compañías mexicanas y llevan a cabo todas sus operaciones en territorio nacional.

- b. Detalles de las subsidiarias no poseídas totalmente y que tienen una participación no controladora significativa.

Las subsidiarias no poseídas totalmente no han decretado pagos de dividendos durante 2020, 2019 y 2018.

## **5. Estimaciones, Provisiones y juicios contables críticos**

Las principales estimaciones, provisiones o reservas contables críticas que hemos identificado son las siguientes:

### **a. Estimaciones contables críticas**

Vida útil y valor residual de inmuebles, maquinaria y equipo

La Compañía revisa la vida útil y el valor residual estimados de sus inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada período anual. Con base en los avalúos practicados por peritos independientes, la Compañía realizó la identificación de componentes y de su vida útil. El grado de incertidumbre relacionado con las estimaciones de las vidas útiles y valores residuales está relacionado con los cambios en el mercado y la utilización de los activos.

Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al efectuar las pruebas de deterioro de los activos, la Compañía requiere efectuar estimaciones del valor de uso asignado a sus inmuebles, maquinaria y equipo y a las unidades generadoras de efectivo, en el caso de ciertos activos. Los cálculos del valor de uso requieren que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que generarían los activos y/o las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. La Compañía utiliza proyecciones de flujos de efectivo de ingresos y egresos utilizando estimaciones de las condiciones de mercado, determinación de precios y volúmenes de venta.

Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. El Consejo de Administración de la Compañía estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas de la Compañía, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director de Finanzas reporta los hallazgos del comité de valuación al Consejo de Administración de la Compañía para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

#### Estimación para pérdidas crediticias esperadas

La Compañía tiene la política de reconocer una estimación para pérdidas crediticias esperadas, para lo cual ha desarrollado un modelo para su determinación, atendiendo las mejores prácticas a nivel internacional, dando continuidad al modelo interno actualmente implementado, logrando mayor robustez a las estimaciones. Los cargos a esta cuenta se realizan en el ejercicio en que surge el deterioro del instrumento financiero.

#### **b. Juicios contables críticos**

##### Reconocimiento de ingresos

La administración de la Compañía ha evaluado, documentado y consultado todos los elementos de juicio que consideró necesarios y ha concluido que los ingresos por tiempo compartido deben reconocerse en el momento en que se firma de aceptado el contrato y el cliente ha entregado su enganche. En las ventas que requieren financiamiento, el ingreso por interés se reconoce conforme se devenga en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas.

##### Moneda funcional

La administración de la Compañía ha evaluado todos los indicadores que a su juicio son relevantes y ha concluido que la moneda funcional de la Compañía es el peso.

##### Impuestos a la utilidad diferidos

La administración de la Compañía ha evaluado los supuestos considerados para la determinación y registro de los impuestos a la utilidad y los mismos se reconocen de acuerdo a las diferencias temporales entre los activos y pasivos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal.

##### Otros

La Compañía está sujeta a transacciones o eventos contingentes sobre los cuales utiliza juicio profesional en el desarrollo de estimaciones de probabilidad de ocurrencia, los factores que se consideran en estas estimaciones son la situación legal actual a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales.

## **IV) ADMINISTRACIÓN**

### **1) Auditores Externos**

Castillo Miranda y Compañía, S.C., BDO Internacional, es la firma que se contrató para la prestación de servicios de auditoría externa al Grupo para los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018.

El Consejo de Administración con la recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, decide contratar la firma de auditores. En el proceso de selección se toma en cuenta la capacidad técnica, independencia y prestigio profesional, costo, y presencia de la firma en Mazatlán

El socio actual de Castillo Miranda y Compañía, S.C., BDO Internacional, encargado de la auditoría del Grupo está representada por la CPC Gabriela Ortega Peña.

### **2) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses**

#### **Reporte Anual de Actividades y Opinión sobre Transacciones con Personas Relacionadas**

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, sesionó durante el 2020 en cuatro ocasiones (Actas disponibles a solicitud en: [jlopez@elcid.com.mx](mailto:jlopez@elcid.com.mx) y recibió cuatro informes trimestrales por parte del comité directivo de la emisora.

En los informes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, se manifiesta la ausencia de operaciones de negocio significativas con partes relacionadas.

### 3) Administradores y Accionistas:

I. Consejeros y directivos relevantes de la emisora que mantienen, directa o indirectamente, una tenencia accionaria individual mayor al 1% del capital social de la Emisora:

GRUPE, S.A.B. DE C.V. ACCIONISTAS CidMega	SERIE UNICA(*)	N° ACCIONES CAPITAL FIJO "A"	N° ACCIONES CAPITAL VARIABLE "B"	N° TOTAL DE ACCIONES	MONTO TOTAL CAPITAL SOCIAL	PORCENTAJE
JULIO ANTONIO BERDEGUE SACRISTAN CONSEJERO PROPIETARIO	*	1,953,535	7,975,978	9,929,513	49,647,565	14.91%
MARIANO BERDEGUE SACRISTAN CONSEJERO PROPIETARIO	*	2,062,635	7,866,879	9,929,514	49,647,570	14.91%
CARLOS BERDEGUE SACRISTAN CONSEJERO PROPIETARIO Y DIRECTOR GENERAL	*	1,953,535	7,975,979	9,929,514	49,647,570	14.91%
FERNANDO BERDEGUE SACRISTAN CONSEJERO PROPIETARIO Y DIRECTOR	*	1,166,334	8,763,179	9,929,513	49,647,565	14.91%

II. Personas físicas o morales, fideicomisos u otros vehículos de inversión, que son propietarios o beneficiarios, directos o indirectos, del 5% o más del capital social de la Emisora:

GRUPE, S.A.B. DE C.V. ACCIONISTAS CidMega	SERIE UNICA(*)	N° ACCIONES CAPITAL FIJO "A"	N° ACCIONES CAPITAL VARIABLE "B"	N° TOTAL DE ACCIONES	MONTO TOTAL CAPITAL SOCIAL	PORCENTAJE
FIDEICOMISO 115-2 BANCO MULTIVA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO MULTIVA PUBLICO INVERSIONISTA	*	7,136,039	42,672,173	49,808,212	249,041,060	74.81%
			16,767,538	16,767,538	83,837,690	25.19%
		7,136,039	59,439,711	66,575,750	332,878,750	100.00%

FIDEICOMISO 115-2 BANCO MULTIVA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO MULTIVA						
BENEFICIARIOS DE ACCIONES GRUPE, S.A.B. DE C.V.	SERIE UNICA(*)	N° ACCIONES CAPITAL FIJO "A"	N° ACCIONES CAPITAL VARIABLE "B"	N° TOTAL DE ACCIONES	MONTO TOTAL CAPITAL SOCIAL	PORCENTAJE
JULIO ANTONIO BERDEGUE SACRISTAN	*	1,953,535	7,975,978	9,929,513	49,647,565	14.91%
MARIANO BERDEGUE SACRISTAN	*	2,062,635	7,866,879	9,929,514	49,647,570	14.91%
CARLOS BERDEGUE SACRISTAN	*	1,953,535	7,975,979	9,929,514	49,647,570	14.91%
FERNANDO BERDEGUE SACRISTAN	*	1,166,334	8,763,179	9,929,513	49,647,565	14.91%
GRUPO BER, S.A. DE C.V.	*		10,090,158	10,090,158	50,450,790	15.16%
		7,136,039	42,672,173	49,808,212	249,041,060	74.81%

FIDEICOMISO 115-2 BANCO MULTIVA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO MULTIVA						
BENEFICIARIOS DE ACCIONES GRUPO BER, S.A. DE C.V.	SERIE UNICA(*)	N° ACCIONES CAPITAL FIJO "A"	N° ACCIONES CAPITAL VARIABLE "B"	N° TOTAL DE ACCIONES	MONTO TOTAL CAPITAL SOCIAL	PORCENTAJE
JULIO ANTONIO BERDEGUE SACRISTAN	*	1	1,519	1,520	152,000	25.00%
MARIANO BERDEGUE SACRISTAN	*	3	1,517	1,520	152,000	25.00%
CARLOS BERDEGUE SACRISTAN	*		1,519	1,519	151,900	24.98%
FERNANDO BERDEGUE SACRISTAN	*		1,520	1,520	152,000	25.00%
		4	6,075	6,079	607,900	99.98%

III. Los 10 accionistas, personas físicas o morales, con mayor participación accionaria directa de la Emisora, aun y cuando dicha participación no represente el 5% del capital social de la Emisora en lo individual:

GRUPE, S.A.B. DE C.V. ACCIONISTAS CidMega	SERIE UNICA(*)	Nº ACCIONES CAPITAL FIJO "A"	Nº ACCIONES CAPITAL VARIABLE "B"	Nº TOTAL DE ACCIONES	MONTO TOTAL CAPITAL SOCIAL	PORCENTAJE
FIDEICOMISO 115-2 BANCO MULTIVA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO MULTIVA	*	7,136,039	42,672,173	49,808,212	249,041,060	74.81%
PUBLICO INVERSIONISTA			16,767,538	16,767,538	83,837,690	25.19%
		7,136,039	59,439,711	66,575,750	332,878,750	100.00%

FIDEICOMISO 115-2 BANCO MULTIVA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO MULTIVA						
BENEFICIARIOS DE ACCIONES GRUPE, S.A.B. DE C.V.	SERIE UNICA(*)	Nº ACCIONES CAPITAL FIJO "A"	Nº ACCIONES CAPITAL VARIABLE "B"	Nº TOTAL DE ACCIONES	MONTO TOTAL CAPITAL SOCIAL	PORCENTAJE
JULIO ANTONIO BERDEGUE SACRISTAN	*	1,953,535	7,975,978	9,929,513	49,647,565	14.91%
MARIANO BERDEGUE SACRISTAN	*	2,062,635	7,866,879	9,929,514	49,647,570	14.91%
CARLOS BERDEGUE SACRISTAN	*	1,953,535	7,975,979	9,929,514	49,647,570	14.91%
FERNANDO BERDEGUE SACRISTAN	*	1,166,334	8,763,179	9,929,513	49,647,565	14.91%
GRUPO BER, S.A. DE C.V.	*		10,090,158	10,090,158	50,450,790	15.16%
		7,136,039	42,672,173	49,808,212	249,041,060	74.81%

FIDEICOMISO 115-2 BANCO MULTIVA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO MULTIVA						
BENEFICIARIOS DE ACCIONES GRUPO BER, S.A. DE C.V.	SERIE UNICA(*)	Nº ACCIONES CAPITAL FIJO "A"	Nº ACCIONES CAPITAL VARIABLE "B"	Nº TOTAL DE ACCIONES	MONTO TOTAL CAPITAL SOCIAL	PORCENTAJE
JULIO ANTONIO BERDEGUE SACRISTAN	*	1	1,519	1,520	152,000	25.00%
MARIANO BERDEGUE SACRISTAN	*	3	1,517	1,520	152,000	25.00%
CARLOS BERDEGUE SACRISTAN	*		1,519	1,519	151,900	24.98%
FERNANDO BERDEGUE SACRISTAN	*		1,520	1,520	152,000	25.00%
		4	6,075	6,079	607,900	99.98%

Los accionistas señores Carlos Berdegue Sacristán y Fernando Berdegue Sacristán, son los que ejercen influencia significativa, control y poder de mando.

## “EL CID” CONSEJO DE ADMINISTRACION Y DIRECTIVOS

En el Consejo de Administración de GRUPE, los Miembros se seleccionan o ratifican una vez por año en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas.

### CONSEJO DE ADMINISTRACION RATIFICADO EN LA ASAMBLEA DEL 2020

#### Miembros Propietarios e Independientes y sus Suplentes

<b>CONSEJERO PRESIDENTE:</b>	<b>CARLOS BERDEGUE SACRISTAN.</b>
- Suplente:	<b>CAROLINA BERDEGUE ZAPATA.</b>
<b>CONSEJERO PROPIETARIA:</b>	<b>DOLORES SACRISTAN ROY DE BERDEGUE.</b>
- Suplente:	<b>LUIS GUILLERMO LAVEAGA GARCIA.</b>
<b>CONSEJERO PROPIETARIO:</b>	<b>FERNANDO BERDEGUE SACRISTAN.</b>
- Suplente:	<b>FERNANDO BERDEGUE DE CIMA.</b>
<b>CONSEJERO PROPIETARIO:</b>	<b>JULIO ANTONIO BERDEGUE SACRISTAN.</b>
- Suplente:	<b>JULIO BERDEGUE PELLIZZARI.</b>
<b>CONSEJERO PROPIETARIO:</b>	<b>MARIANO BERDEGUE SACRISTAN.</b>
- Suplente:	<b>SANTIAGO BERDEGUE SAENZ.</b>
<b>CONSEJERO INDEPENDIENTE:</b>	<b>JOSE E. CARRANZA BELTRAN.</b>
- Suplente:	<b>CECILIA BEATRIZ LOPEZ LOPEZ.</b>
<b>CONSEJERO INDEPENDIENTE:</b>	<b>VICTOR COPPEL FAJARDO.</b>
Suplente:	<b>GASPAR PRUNEDA GUTIERREZ.</b>
<b>CONSEJERO INDEPENDIENTE:</b>	<b>FRANCISCO COPPEL AZCONA.</b>
- Suplente:	<b>FERNANDO MADERO IRIZAR.</b>
<b>CONSEJERO INDEPENDIENTE:</b>	<b>RODOLFO LOPEZ NEGRETE COPPEL.</b>
- Suplente:	<b>YEHUDI ALTMAN.</b>
<b>CONSEJERO INDEPENDIENTE:</b>	<b>ARMANDO COPPEL AZCONA.</b>
- Suplente:	<b>RAFAEL TORRE IBARRA-</b>
<b>SECRETARIO</b>	<b>JORGE GRANADOS TIZNADO.</b>

Para lograr un mejor control interno existe un Comité de Auditoria y Prácticas Societarias. Este Comité está integrado por 3 miembros y sus Suplentes que fueron designados de entre los Consejeros Independientes y Suplentes por el Consejo de Administración de GRUPE.

Este Comité de Auditoria y Prácticas Societarias tiene, entre otras funciones, las siguientes:

- Elaborar un reporte anual sobre sus actividades y presentarlo al Consejo de Administración;
- Opinar sobre transacciones con personas relacionadas;
- Proponer la contratación de especialistas independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, a fin de que expresen su opinión respecto de las transacciones a que se refiere dicho inciso.

**EL COMITÉ DE AUDITORIA Y PRACTICAS SOCIETARIAS**, se encuentra integrado de la siguiente forma:

Presidente:	Francisco Coppel Azcona
Suplente	Gaspar Pruneda Gutiérrez
Miembro:	Victor Coppel Fajardo
Suplente:	Fernando Madero Irizar
Miembro:	Armando Coppel Azcona
Suplente:	Rafael Torre Ibarra

### **DIRECTIVOS:**

Los Directores, son nombrados y/o removidos por la Dirección General; a continuación, se presenta a los principales integrantes:

Nombre	Puesto:
• Carlos Berdegue Sacristán	Presidente del Consejo de Administración y Director General
• Fernando Berdegue Sacristán	Consejero Propietario y Director General de Bienes Raíces y Nuevos Proyectos.
• Juan Carlos López González	Director de Administración y Finanzas
• Curtis Knipe	Director de Tiempo Compartido
• Andrés Gilberto Avilés Bazua	Director de Ventas de Hoteles
• Héctor López Trucios	Director de Operación Hotelera
• Luis G. Laveaga Garcia	Director de Tesorería y Jurídico
• Cecilia López López	Directora de Contraloría
• Diana Lem	Directora de Sistemas y Calidad
• Nicolás Santacruz	Director de Recursos Humanos

### **Currículum de la Dirección:**

**CARLOS BERDEGUE SACRISTAN (58)**, nacido en la Ciudad de México, en donde obtuvo su título profesional de Licenciado en Derecho, con mención honorífica en la UNAM, continuó sus estudios en la Universidad de New York, en donde obtuvo su Maestría en Leyes. Desde 1987 funge como Director General de El Cid Resorts. Fue Consejero de Banca Serfin, S.N.C. Actualmente es el Presidente del Consejo de Administración.

**FERNANDO BERDEGUÉ SACRISTÁN (61)** Nacido en la Ciudad de México, en donde obtuvo su título profesional de Biólogo Pesquero en la **UNAM**. En 1987 fue fundador de Pesquera Acuícola Canariculturas de Sinaloa, S.A. de C.V., especializada en el cultivo y exportación del camarón. Desde 1990 funge como Director General de Bienes Raíces y Nuevos Proyectos del Grupo de empresas, habiendo participado en la planeación,

desarrollo y construcción de los Proyectos de Mazatlán, Cozumel y Cancún. Es Miembro del Consejo de Administración de Grupos y Subsidiarias.

**JUAN CARLOS LÓPEZ GONZÁLEZ (49)**, Nació en México Distrito Federal. Es Licenciado en Economía del ITAM, realizó en la Universidad de McGill (Montreal, Canadá) una Maestría en Administración de Empresas con especialidad en Finanzas y Comercio Internacional. Trabajó en Banamex/Acciones y Valores contribuyendo al desarrollo del área de Derivados Financieros. Trabajó en Citigroup/Banamex como vicepresidente de riesgos para Banca Corporativa enfocado al riesgo crediticio en más de 30 sectores industriales, entre otras actividades. Durante el mes de Julio del 2007 se incorporó a El Cid Resorts como Director de Administración y Finanzas / CFO, puesto que actualmente desarrolla.

**CURTIS KNIFE**: nacido en la ciudad de Boise, Idaho. Estudió Ingeniería Civil en la Universidad Estatal de Oregón. Cuenta con más de 25 años de experiencia en el ramo de Tiempo Compartido, destacando antes de ingresar a El Cid Resorts su posición como vicepresidente de ventas en Tempus Resorts International Inc., y como Director de ventas en Westgate Resorts y vicepresidente de ventas en Island One Resorts. Actualmente desarrolla el puesto de Director de Tiempo Compartido.

**ANDRES GILBERTO AVILES BAZUA (60)** Nacido en Mazatlán, Sinaloa, obtuvo su Licenciatura en Administración de Empresas en el ITESM. Su experiencia en el área de Mercadotecnia Turística inicia a partir de administrar el Fondo Mixto de Promoción de Mazatlán en 1984, esfuerzo conjunto del Gobierno del Estado de Sinaloa y el gremio hotelero, primer fondo de este tipo a nivel nacional. Actualmente es el Director de Ventas y Mercadotecnia para El Cid Resorts, responsable de la comercialización de los hoteles. Ha coordinado e implementado con éxito programas de vuelos charter desde los principales mercados del Este y Medio Oeste de EUA y Canadá, así como, del interior del País. Además, desde el 2001 es Director del Comité de Mercadotecnia y Aerolíneas de la Asociación de Hoteles y los fondos de Promoción de Mazatlán cuya responsabilidad es la de estructurar las campañas publicitarias y de relaciones públicas del destino a nivel nacional e internacional.

**HECTOR MANUEL LOPEZ TRUCIOS. (51)** Nacido en Mazatlán Sinaloa, Licenciado en Administración Hotelera en la Universidad Autónoma de Guadalajara. Cursos en Alta Hotelería por University Cornell, 15 años de Experiencia en Hoteles de Playa 5 Estrellas, Reconocimiento por la compañía Check Safety First, como el mejor Gerente de Alimentos y Bebidas de la Riviera Maya 2003. Dos años de incorporación a Grupo El Cid Resorts. Actualmente desarrolla el puesto de Director de Operación Hotelera.

**LUIS GUILLERMO LAVEAGA GARCIA (57)** Nacido en Mazatlán Sinaloa. Se graduó de Contador Público con el mejor promedio de su generación en la Universidad Iberoamericana, Diplomado en Alta Dirección de Empresas, Hotelería y Turismo y Decisiones Financieras en el ITESM. Su experiencia profesional consta de 20 años habiéndose desempeñado en las áreas de auditoría, fiscal y asesoría financiera en las

firmas Ernst & Young y Price Waterhouse incorporándose a El Cid Resorts en 1991, actualmente ocupa el puesto de Director de Tesorería.

**CECILIA BEATRIZ LOPEZ LOPEZ** (57) Nacida en Guamúchil Sinaloa. Se graduó de la carrera de Contador Público con mención honorífica en la Universidad de Mazatlán, A.C. Obtuvo su grado de Maestría en Administración de Empresas Turísticas en la Universidad Autónoma de Sinaloa, participó en el programa de Efectividad Gerencial. Su experiencia profesional consta de 24 años, de los cuales 16 años trabajó para la Firma Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. Ilegando a ocupar el puesto de Gerente AA en el área de auditoría, habiendo trabajado anteriormente en las áreas de contabilidad y consultoría. Actualmente desarrolla el puesto de Director de Contraloría.

**DIANA GABRIELA LEM GONZALEZ** (57) Nacida en Mazatlán Sinaloa. Se graduó de la carrera de Licenciado en Sistemas Computacionales Administrativos con mención honorífica en el ITESM Campus Monterrey. Obtuvo su grado de Maestría en Administración de Empresas también en el ITESM Campus Monterrey. Su experiencia profesional consta de 20 años, principalmente en el área de consultoría administrativa y de sistemas. Actualmente ocupa el puesto de Director de Sistemas y Calidad.

**NICOLAS SANTACRUZ HENRÍQUEZ** (52) Nacido en Guadalajara, Jalisco. Tiene estudios en la Universidad Autónoma de Guadalajara en Administración de Empresas y de especialidad en el área laboral y de recursos humanos. Actualmente tiene la responsabilidad como Director de Recursos Humanos para el Grupo Cid Resorts, en donde ha iniciado un programa integral hacia el recurso humano a través de herramientas que van desde planeación, liderazgo, productividad, coaching y orientación a resultados a través del balanced scorecard, entre otros, con un ordenamiento y sinergia en todos los niveles y divisiones de la organización. Dentro de sus logros personales y profesionales cuenta con reconocimientos a nivel nacional entregados en 2 ocasiones por el presidente de la república, así como reconocimientos en resultados académicos y profesionales. Ex miembro de American Chambers del comité de Selección y Capacitación, así como del sistema de evaluadores Ínter Desc, miembro activo en asociaciones de recursos humanos en diferentes entidades federativas del País.

#### **4) Estatutos Sociales y Otros Convenios.**

**PRIMERA. DENOMINACION.** La Sociedad se denominará "GRUPE". Esta denominación irá seguida de las palabras "SOCIEDAD ANONIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE" o de su abreviatura "S.A.B. DE C.V."

**SEGUNDA. NACIONALIDAD.** La Sociedad es de nacionalidad mexicana, y todo extranjero que en el acto de su constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiriera un interés o participación social en la Sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otra y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana.

**TERCERA. CARACTER.** En virtud de que las acciones del capital social de la Sociedad están inscritas en el Registro Nacional de Valores, la Sociedad tiene el carácter de sociedad bursátil y, por consiguiente, está sujeta a las disposiciones previstas en la Ley del Mercado de Valores. En estos Estatutos los términos "Control", "Directivos Relevantes" y "Personas Relacionadas" tendrán el significado atribuido a los mismos en el artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores.

**CUARTA. DOMICILIO.** El domicilio de la Sociedad será la Ciudad de Mazatlán, Estado de Sinaloa, pero podrá establecer Oficinas, Sucursales o Agencias en cualquier otra Ciudad del Estado, del País o del Extranjero.

**QUINTA. DURACION.** La duración de la Sociedad será de noventa y nueve (99) años contados a partir de su constitución, pero este plazo podrá ser ampliado por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas.

**SEXTA. OBJETO.** El objeto de la Sociedad será:

(a) Comprar, vender, descontar y en cualquier forma negociar toda clase de títulos de crédito, con excepción de aquellos actos y operaciones reservados por la ley a Instituciones de Crédito y a las Organizaciones Auxiliares de Crédito

(b) Comprar, vender, administrar, negociar y en general, celebrar toda clase de operaciones mercantiles con acciones, bonos o valores de cualquier clase y participar en otras sociedades, sean mexicanas o extranjeras, mediante la adquisición de acciones, participaciones, partes sociales o por cualquier otro medio permitido por la ley, cumpliendo previamente con los requisitos que las propias leyes establecen.

(c) Tomar dinero en préstamo y otorgar préstamos a las personas morales que sean Controladas por la Sociedad, así como otorgar, suscribir, aceptar, librar, girar, emitir, endosar, avalar y negociar toda clase de títulos de crédito, comprobantes de adeudo de cualquier especie que fueren garantizados o no con hipoteca, prenda, aval, fideicomiso o por cualquiera otro medio y garantizar dichas obligaciones con gravámenes reales o garantías personales de cualquier clase y en general, celebrar y ejecutar toda clase de convenios, contratos y actos de cualquier clase o descripción, incluyendo la garantía de obligaciones a cargo de terceros, que por ley sean permitidos a este tipo de sociedades, con excepción de los actos y operaciones propios de las Instituciones de Crédito y de las Organizaciones Auxiliares de Crédito.

- (d) Administrar todo tipo de sociedades, empresas o negocios y prestar toda clase de servicios administrativos, técnicos e industriales.
- (e) Adquirir, enajenar y arrendar toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como los derechos reales y personales necesarios o convenientes para el cumplimiento de su objeto social.
- (f) Adquirir las acciones representativas de su capital social, de conformidad con lo dispuesto por los Estatutos de la Sociedad y la Ley del Mercado de Valores.
- (g) Garantizar, asumir y pagar toda clase de obligaciones de terceros, mediante aval, fianza, prenda, hipoteca, fideicomiso o por cualquier otro medio, así como enajenar y dar en pago bienes muebles y/o inmuebles para pagar obligaciones de terceros.
- (h) La celebración de toda clase de contratos y operaciones civiles, mercantiles e industriales y, en general, la ejecución y celebración de todos aquellos actos, negocios y convenios de cualquier naturaleza, así como la realización de todo tipo de actividades y operaciones relacionadas con las enumeradas en los párrafos anteriores, bien sean antecedentes o consecuencia de estas.

**SEPTIMA. CAPITAL SOCIAL.** El capital social es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro, totalmente suscrito y pagado equivale a \$35,680,197.00 Pesos (TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.), representado por 7,136,039 acciones.

El capital social estará representado por acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal. Las acciones del capital social conformarán una sola serie de acciones.

Todas las acciones representativas del capital social serán de libre suscripción, por lo que podrán ser suscritas o adquiridas por cualquier persona física o moral de nacionalidad mexicana o extranjera. No obstante, lo anterior, la proporción de participación de inversionistas extranjeros en el capital social estará sujeta en todo caso a lo previsto en las disposiciones legales aplicables.

Las acciones conferirán iguales derechos a sus tenedores, y en la Asamblea General de Accionistas, cada Accionista representará un voto por cada acción de su propiedad.

El capital variable podrá aumentarse o disminuirse sin necesidad de modificar los Estatutos de la Sociedad, siempre y cuando dicho aumento o disminución sea acordado en Asamblea Ordinaria de Accionistas; en el entendido de que, el acta correspondiente deberá ser protocolizada ante fedatario público, sin necesidad de inscribir la escritura respectiva en el Registro Público de Comercio. La Sociedad podrá emitir acciones no suscritas que se conserven en tesorería, para ser suscritas con posterioridad por el público, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, pero sujeto a lo señalado en estos Estatutos y en la Ley del Mercado de Valores, los Accionistas tendrán derecho preferente en proporción al número de acciones de que sean titulares para suscribir las acciones que se emitan con motivo de cualquier aumento del capital social. Dicho derecho deberá ejercitarse dentro de los quince (15) días

siguientes a la publicación de la resolución correspondiente de la Asamblea de Accionistas en el Diario Oficial de la Federación y en cualquier periódico de mayor circulación en el domicilio de la Sociedad. Si transcurrido el plazo señalado no se hubieren suscrito la totalidad de las acciones emitidas con motivo del aumento decretado en el capital social, dichas acciones no suscritas se suscribirán en la forma que haya dispuesto la Asamblea de Accionistas que decretó el aumento de capital de que se trate. Si todos los Accionistas renunciaren en la Asamblea de Accionistas a suscribir la proporción que les corresponda del aumento decretado por la misma Asamblea de Accionistas, no será necesaria ni la publicación del acuerdo respectivo ni el transcurso del término de quince (15) días antes indicado.

El derecho de suscripción preferente a que se refiere el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, no será aplicable tratándose de aumentos de capital cuyas acciones se coloquen mediante ofertas públicas.

**OCTAVA. ACCIONES.** Las acciones serán nominativas y serán representadas por títulos que reunirán los requisitos que menciona el artículo 125 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y, además, llevarán inserto la Cláusula Segunda de estos Estatutos. Los títulos que representen las acciones deberán ser autorizados con la firma del presidente del Consejo de Administración, así como con la firma del secretario. Mientras se expiden los títulos definitivos, el presidente del Consejo de Administración expedirá certificados provisionales que amparen una o varias acciones, los cuales deberán ser canjeados al entregarse los títulos definitivos representativos de las acciones. Los títulos definitivos deberán expedirse dentro del término de ciento ochenta (180) días naturales, contados a partir de la fecha en que se haya acordado su emisión o canje.

Todas las acciones conferirán a sus tenedores los mismos derechos y obligaciones. Para evitar distinciones sin fundamento en el precio de cotización de las acciones, los certificados provisionales o títulos definitivos de las acciones no diferenciarán entre las acciones representativas del capital mínimo fijo y las de la parte variable.

Los tenedores de acciones de la parte variable del capital social no tendrán el derecho de retiro a que se refiere el artículo 220 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los Accionistas fundadores no se reservan participación especial en las utilidades de la Sociedad ni derechos especiales de ninguna clase.

La Sociedad llevará un Libro de Registro de Acciones, bajo la responsabilidad del secretario. En el supuesto de que las acciones representativas del capital social de la Sociedad coticen en el mercado de valores, dicho Libro de Registro de Acciones será actualizado anualmente y en cada fecha en que se realice una Asamblea de Accionistas, con los registros y asientos que al efecto mantenga la institución para el depósito de valores en la cual las acciones de la Sociedad se encuentren depositadas, conforme a las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

El Libro de Registro de Acciones permanecerá cerrado durante el período comprendido desde el tercer día hábil anterior a la celebración de cualquier Asamblea de Accionistas, hasta e incluyendo la fecha de celebración de la Asamblea, por lo que durante tal período no se hará inscripción alguna en el Libro, salvo lo previsto en el segundo párrafo del Artículo 293 de la Ley del Mercado de Valores.

La Sociedad únicamente considerará como tenedor legítimo de las acciones a quien aparezca inscrito como Accionista en el Libro de Registro de Acciones en los términos de los Artículos 128 y 129 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

**NOVENA. CANCELACION DE REGISTRO.** (a) La Comisión Nacional Bancaria y de Valores podrá cancelar la inscripción de las acciones de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores, en los supuestos previstos y cumpliendo los requisitos contemplados en la Ley del Mercado de Valores, siempre que a su juicio se demuestre que han quedado salvaguardados los intereses del público inversionista. En este caso, previo requerimiento de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Sociedad estará obligada a realizar una oferta pública en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días naturales, contado a partir de que surta efectos tal requerimiento, siendo aplicable lo previsto para dichos efectos en la Ley del Mercado de Valores, así como las siguientes disposiciones:

1.- La oferta deberá dirigirse exclusivamente a los Accionistas o a los tenedores de los títulos de crédito que representen las acciones de la Sociedad, que no formen parte, al momento del requerimiento de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, del grupo de personas que tenga el Control de la Sociedad.

2.- La oferta deberá realizarse cuando menos al precio que resulte mayor entre el valor de cotización y el valor contable de las acciones o títulos de crédito que representen dichas acciones, de acuerdo, en este segundo caso, al último reporte trimestral presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. antes del inicio de la oferta, ajustado cuando dicho valor se haya modificado de conformidad con criterios aplicables a la determinación de información relevante, en cuyo supuesto, deberá considerarse la información financiera más reciente con que cuente la Sociedad y presentarse una certificación de un directivo facultado de la Sociedad respecto de la determinación del valor contable. El valor de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. será el precio promedio ponderado por volumen de las operaciones que se hayan efectuado durante los últimos treinta (30) días en que se hubieran negociado las acciones o títulos de crédito que representen dichas acciones, previos al inicio de la oferta, durante un periodo que no podrá ser superior a seis (6) meses. En caso de que el número de días en que se hayan negociado las acciones o títulos de crédito mencionados, durante el periodo señalado, sea inferior a treinta (30), se tomarán los días que efectivamente se hubieran negociado. Cuando no hubiere habido negociaciones en dicho periodo, se tomará el valor contable.

3.- La Sociedad deberá afectar en fideicomiso por un periodo mínimo de seis (6) meses, contado a partir de la fecha de cancelación, los recursos necesarios para adquirir al mismo precio de la oferta los valores de los inversionistas que no hubieren acudido a la misma.

4.- La persona o grupo de personas que tengan el Control de la Sociedad al momento en que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores haga el requerimiento señalado al inicio del párrafo:

(a) de esta Cláusula, serán subsidiariamente responsables con la Sociedad del cumplimiento de lo previsto en este párrafo (a).

(b) La Comisión Nacional Bancaria y de Valores podrá ordenar, a costa de la Sociedad, que se practique una valuación por un experto independiente con la finalidad de determinar el precio de la oferta, cuando lo considere indispensable para la protección de los intereses del público inversionista.

(c) Asimismo, la Sociedad podrá solicitar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores cancelar la inscripción de las acciones de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores, previo acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas y con el voto favorable de los titulares de acciones con o sin derecho a voto, que representen el noventa y cinco por ciento (95%) del capital social. Una vez obtenido el referido acuerdo de Asamblea, deberá llevarse a cabo una oferta pública de adquisición conforme a lo establecido en el párrafo (a) de esta Cláusula. La Sociedad estará exceptuada de llevar a cabo la oferta pública mencionada en este párrafo (b), siempre que (i) acredite a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores contar con el consentimiento de los accionistas que representen cuando menos el noventa y cinco por ciento (95%) del capital social de la Sociedad, otorgado mediante acuerdo de Asamblea; (ii) el monto a ofrecer por las acciones colocadas entre el gran público inversionista sea menor a 300,000 unidades de inversión, (iii) se constituya el fideicomiso a que hace referencia en inciso 3 del párrafo (a) de esta Cláusula, y (iv) se notifique la constitución y cancelación del citado fideicomiso a través del sistema electrónico de envío y difusión de información ("SEDI").

(d) El Consejo de Administración deberá dar a conocer su opinión al público sobre el precio de cualquier oferta que se realice conforme a esta Cláusula.

(e) La Comisión Nacional Bancaria y de Valores podrá autorizar el uso de una base distinta para la determinación del precio de la oferta, atendiendo a la situación financiera y perspectiva de la Sociedad, siempre que se cuente con la aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad, previa opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en la que se contengan los motivos por los cuales se estima justificado establecer un precio distinto, respaldada del informe de un experto independiente.

## **DECIMA. RECOMPRA DE ACCIONES.**

**(a)** La Sociedad podrá adquirir las acciones representativas de su capital social o títulos de crédito que representen dichas acciones, sin que sea aplicable la prohibición establecida en el primer párrafo del artículo 134 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, siempre que: (i) la adquisición se efectúe en alguna bolsa de valores nacional; (ii) la adquisición y, en su caso, la enajenación en bolsa, se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; (iii) la adquisición se realice con cargo al capital contable de la Sociedad, en cuyo supuesto la Sociedad podrá mantener dichas acciones en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que se conservarán en tesorería, sin necesidad de acuerdo de Asamblea; en el entendido de que, la Sociedad deberá anunciar el importe del capital suscrito y pagado cuando dé publicidad al capital autorizado representado por las acciones emitidas y no suscritas; (iv) la Asamblea General Ordinaria de Accionistas acuerde expresamente, para cada ejercicio, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias o títulos de crédito que representen dichas acciones, con la única limitante de que la sumatoria de los recursos que puedan destinarse a ese fin, en

ningún caso exceda el saldo total de las utilidades netas de la Sociedad, incluyendo las retenidas; (v) la Sociedad se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores; y (vi) la adquisición y enajenación de las acciones o títulos de crédito que representen dichas acciones, en ningún caso podrán dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el artículo 54 de la Ley del Mercado de Valores, ni a que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V..

**(b)** Las acciones propias y los títulos de crédito que representen dichas acciones que pertenezcan a la Sociedad o, en su caso, las acciones emitidas no suscritas que se conserven en tesorería podrán ser colocadas entre el público inversionista sin que para tal caso se requiera resolución de Asamblea de Accionistas o acuerdo del Consejo de Administración. Para efectos de lo previsto en este párrafo, no será aplicable lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

**(c)** En tanto las acciones pertenezcan a la Sociedad, no podrán ser representadas ni votadas en las Asambleas de Accionistas, ni ejercitarse derechos sociales o económicos de tipo alguno.

**(d)** Las personas morales que sean Controladas por la Sociedad no podrán adquirir, directa o indirectamente, acciones representativas del capital social de la Sociedad o títulos de crédito que representen dichas acciones. Se exceptúan de la prohibición anterior las adquisiciones que se realicen a través de sociedades de inversión.

**(e)** Lo previsto en esta Cláusula será igualmente aplicable a las adquisiciones o enajenaciones que se realicen sobre instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacentes acciones representativas del capital social de la Sociedad, que sean liquidables en especie, en cuyo caso no será aplicable a las adquisiciones o enajenaciones lo dispuesto en los subinciso (i) y (ii) del párrafo (a) de esta Cláusula.

**(f)** Las adquisiciones y enajenaciones a que se refiere esta Cláusula, los informes que sobre dichas operaciones deban presentarse a la Asamblea de Accionistas, las normas de revelación en la información y la forma y términos en que estas operaciones sean dadas a conocer a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. y al público, estarán sujetos a las disposiciones de carácter general que expida la propia Comisión.

**DECIMA PRIMERA. ASAMBLEAS.** La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad. Podrá acordar, ratificar, modificar o reformar todos los actos y operaciones de la Sociedad, en su calidad de representantes de la totalidad de los Accionistas. Sus facultades no tendrán otra limitación que las señaladas por la Ley.

Las Asambleas serán Ordinarias y Extraordinarias. Ambas deberán verificarse en el domicilio social, bajo pena de nulidad.

**DECIMA SEGUNDA. CONVOCATORIAS.** La convocatoria para Asamblea General deberá expedirse cuando menos quince (15) días naturales antes de la fecha señalada para la Asamblea y señalar de manera notoria el Orden del Día, no pudiendo incluirse en éste el rubro de asuntos generales. Serán convocadas por el presidente del Consejo de Administración, por el presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias o por dos (2) consejeros. Los Accionistas que representen cuando menos el diez por ciento (10%) del capital social podrán requerir al presidente del Consejo de Administración o del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en cualquier momento, se convoque a una Asamblea

General de Accionistas, sin que al efecto resulte aplicable el porcentaje señalado en el artículo 184 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Asimismo, cualquier Accionista podrá exigir a convocación en los casos previstos por el artículo 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles

La convocatoria deberá publicarse por una sola vez, en uno de los periódicos de mayor circulación del lugar del domicilio de la Sociedad. No será necesaria la publicación de la convocatoria, si en el momento de instalarse la Asamblea, está representada la totalidad de las acciones en que se divide el capital social. Desde el momento en que se publique la convocatoria para las Asambleas de Accionistas, estarán a disposición de los Accionistas en las oficinas principales de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, la información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos establecidos en el Orden del Día.

**DECIMA TERCERA. ASAMBLEA ANUAL.** La Asamblea General Ordinaria se reunirá cuando menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes a la clausura del ejercicio social y se ocupará, además de los asuntos incluidos en el Orden del Día, del informe a que se refiere el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, salvo por lo dispuesto en el último párrafo de dicho precepto legal, que no le es aplicable a la Sociedad.

Cuando el Reporte Anual a que se refiere la fracción III del artículo 104 de la Ley del Mercado de Valores, se presente a la aprobación de la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social, podrá utilizarse en sustitución de aquél al que se refiere el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, siempre que dicho informe contenga la información a que hace referencia la fracción IV del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores.

**DECIMA CUARTA. ASAMBLEAS ORDINARIAS.** Son Asambleas Ordinarias, aquellas en las que los Accionistas se reúnen para tratar cualquier asunto que no esté reservado por la Ley General de Sociedades Mercantiles, por la Ley del Mercado de Valores o por estos Estatutos para las Asambleas Extraordinarias. La Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en adición a lo previsto en la Ley General de Sociedades Mercantiles, se reunirá para aprobar las operaciones que pretenda llevar a cabo la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el veinte por ciento (20%) o más de los activos consolidados de la Sociedad con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, sea simultánea o sucesiva, pero que por sus características puedan considerarse como una sola operación. La Asamblea General Ordinaria se considerará legítimamente instalada, si en ella está representado por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las acciones que forman el capital social. En caso de no satisfacerse este requisito, se emitirá una segunda convocatoria y la Asamblea se verificará legítimamente, cualquiera que sea el número de acciones que representen los asistentes. Las votaciones serán económicas y las resoluciones en las Asambleas Generales Ordinarias se tomarán por mayoría de votos de las acciones representadas en ellas.

**DECIMA QUINTA. ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS.** Son Asambleas Generales Extraordinarias, aquellas en las que los Accionistas se reúnen para tratar cualquiera de los asuntos relacionados en el artículo 182 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, o los que de otra manera se reserven expresamente en estos Estatutos o en la Ley del Mercado de Valores para dichas Asambleas.

La Asamblea General Extraordinaria se considerará legítimamente instalada en la primera convocatoria, si en ella está representado cuando menos el setenta y cinco por ciento (75%) del capital social. En caso de posteriores convocatorias, se requerirá por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del capital social. Las votaciones serán económicas y las resoluciones en las Asambleas Generales Extraordinarias deberán ser adoptadas por el voto favorable de acciones que representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del capital social.

**DECIMA SEXTA. DISPOSICIONES APLICABLES A LAS ASAMBLEAS.** Las Asambleas serán presididas por el presidente del Consejo de Administración y a falta de éste, por la persona que los Accionistas nombren, y actuará como secretario de estas la persona que haya sido designada como secretario conforme a estos Estatutos y a falta de éste, por la persona que los Accionistas nombren. El presidente designará a un Escrutador, que verificará la asistencia haciéndolo constar en la lista relativa, autorizada con su firma. El presidente declarará legítimamente instalada la Asamblea y dirigirá los debates. En las Asambleas no podrá tratarse más asuntos que los señalados en las convocatorias respectivas.

**DECIMA SEPTIMA. REPRESENTACION EN LAS ASAMBLEAS.** Todo Accionista tiene derecho a asistir a las Asambleas, personalmente o por medio de apoderado y en este último caso, bastará carta poder firmada ante dos testigos o ante Notario Público. La representación no podrá conferirse a los miembros del Consejo de Administración.

Las personas que acudan en representación de los Accionistas a las Asambleas, podrán también acreditar su personalidad mediante poder otorgado en formularios elaborados por la propia Sociedad, de conformidad con las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, que pondrá a disposición de los Accionistas a través de los intermediarios del mercado de valores y en la propia Sociedad, con por lo menos quince (15) días naturales de anticipación a la celebración de la Asamblea respectiva. El secretario deberá cerciorarse de la observancia de lo dispuesto en este párrafo e informar sobre ello a la Asamblea, lo que se hará constar en el acta respectiva.

**DECIMA OCTAVA. REQUISITOS PARA ASISTIR A LAS ASAMBLEAS.** Únicamente los Accionistas que se encuentren registrados en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad como propietarios de una o más Acciones, serán admitidos en las Asambleas de Accionistas de la Sociedad siempre y cuando hayan obtenido la tarjeta de admisión correspondiente, mismo registro que para todos los efectos se cerrará tres (3) días antes de la fecha fijada para la celebración de la Asamblea. Para concurrir a las Asambleas, los Accionistas deberán exhibir la tarjeta de admisión correspondiente, que se expedirá a solicitud de los mismos, conjuntamente con la constancia de depósito en la Secretaría de la Sociedad de los certificados o títulos de acciones correspondientes, o de los certificados o constancias de depósito de dichas acciones expedidas por alguna institución para el depósito de valores, por una institución de crédito, [nacional o extranjera, o por casas de bolsa en los términos de las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores.]

**DECIMA NOVENA. RESOLUCIONES.** Las resoluciones de las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias obligarán a todos los Accionistas, aún a los ausentes o disidentes. Los Accionistas que reúnan cuando menos el diez por ciento (10%) de las acciones en que se divide el capital social, podrán solicitar que se aplaze por una sola vez, por tres (3) días

naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, sin que resulte aplicable el porcentaje señalado en el artículo 199 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los Accionistas que representen cuando menos el veinte por ciento (20%) del capital social, podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas Generales, sin que resulte aplicable el porcentaje señalado en el artículo 201 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, siempre que se satisfagan el resto de los requisitos previstos por dicho precepto legal, y siendo igualmente aplicable el artículo 202 de la citada Ley.

Los Accionistas, al ejercer sus derechos de voto, deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 196 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Al efecto, se presumirá, salvo prueba en contrario, que un Accionista tiene en una operación determinada un interés contrario al de la Sociedad o personas morales que ésta Controle, cuando manteniendo el Control de la Sociedad vote a favor o en contra de la celebración de operaciones obteniendo beneficios que excluyan a otros Accionistas o a la Sociedad o personas morales que ésta Controle.

**VIGESIMA. ACTAS.** Las Actas de las Asambleas Generales se asentarán en el Libro correspondiente y las firmarán el presidente de la Asamblea, el secretario, el Escrutador y los Accionistas que quisieren hacerlo. Los documentos que justifiquen que se hizo la convocatoria en forma legal se anexarán a las actas en legajo especial.

**VIGESIMA PRIMERA. ADMINISTRACION.** La administración de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración y un Director General. El Consejo de Administración estará integrado en todo momento por un mínimo de cinco (5) y un máximo de veintiún (21) consejeros propietarios; en el entendido de que, cuando menos el veinticinco por ciento (25%) de sus miembros deberán tener el carácter de independientes, según dicha independencia se define en la Ley del Mercado de Valores.

Por cada consejero propietario se designará a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener este mismo carácter.

El número de consejeros será determinado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. La designación o elección de los miembros del Consejo de Administración será hecha por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas por mayoría simple de votos. Los Accionistas que representen por lo menos el diez por ciento (10%) del capital social tendrán derecho a designar y a revocar a un consejero propietario y a su respectivo suplente. Una vez que tales designaciones de minoría hayan sido hechas, la Asamblea determinará el número total de miembros que integrarán el Consejo de Administración, y designará a los demás miembros del Consejo por mayoría simple de votos sin contar los votos que correspondan a los Accionistas que hubieren ejercitado el derecho de minoría a que se refiere esta Cláusula.

La Asamblea de Accionistas sólo podrá revocar el nombramiento del consejero designado por la minoría cuando así lo determine dicha minoría o cuando se revoquen los nombramientos de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los doce (12) meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.

Los consejeros podrán ser o no Accionistas de la Sociedad, sin embargo, en ningún caso podrán ser consejeros, las personas que hubieren desempeñado el cargo de Auditor Externo de la Sociedad o de alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que ésta pertenezca, durante los doce (12) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento.

Los Consejeros durarán en su cargo un (1) año, por regla general, y podrán ser reelectos, en el entendido de que los Consejeros continuarán en el desempeño de sus funciones, aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de treinta (30) días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando éste no tome posesión de su cargo, sin estar sujetos a lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

El Consejo de Administración podrá designar consejeros provisionales, sin intervención de la Asamblea de Accionistas, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior o en el artículo 155 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La Asamblea de Accionistas ratificará dichos nombramientos o designará a los consejeros sustitutos en la Asamblea siguiente a que ocurra tal evento, sin perjuicio de los derechos de minorías de designar consejeros.

La remuneración de los consejeros, en su caso, será fijada por la Asamblea General de Accionistas. Ni los miembros del Consejo de Administración ni el Director General, ni los demás Directivos Relevantes deberán de prestar garantía para asegurar el cumplimiento de las responsabilidades que pudieren contraer en el desempeño de sus encargos, salvo que la Asamblea General de Accionistas que los hubiese designado establezca dicha obligación.

La Asamblea de Accionistas designará de entre los miembros del Consejo de Administración al presidente del Consejo. El Consejo de Administración designará a un secretario que no formará parte de dicho órgano social, quien quedará sujeto a las obligaciones y responsabilidades señaladas en estos Estatutos y en la Ley del Mercado de Valores.

El Consejo de Administración sesionará por lo menos cuatro veces en cada ejercicio social, en las fechas y con la periodicidad que determine el propio Consejo en forma anual en la primera sesión que celebre durante cada ejercicio social, sin que sea necesario convocar a sus miembros en cada ocasión a sesiones cuya celebración estuviese previamente programada conforme al calendario de sesiones que hubiese aprobado el Consejo. El Auditor Externo podrá ser convocado a las sesiones del Consejo de Administración, en calidad de invitado con voz, pero sin voto, debiendo abstenerse de estar presente respecto de aquellos asuntos del Orden del Día en los que tenga un conflicto de interés o que puedan comprometer su independencia.

Adicionalmente, el Consejo podrá reunirse en cualquier otra fecha previa convocatoria enviada por el presidente del Consejo de Administración o del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias o por consejeros propietarios que representen en conjunto el veinticinco por ciento (25%) de los consejeros propietarios de la Sociedad. Las Convocatorias deberán hacerse por escrito y enviarse a cada uno de los consejeros propietarios y suplentes por correo certificado, telefax, correo electrónico o cualquier otro

medio que acuerde el Consejo, por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación a la fecha de la sesión respectiva, a su domicilio, número de telefax o dirección de correo electrónico, según sea aplicable, o a los lugares que los mismos consejeros hayan señalado para ese fin. Las convocatorias deberán especificar la hora, la fecha y el lugar de la reunión y el objeto de la sesión o el Orden del Día, y serán firmadas por quienes las hagan.

Las Sesiones del Consejo de Administración se celebrarán en el domicilio de la Sociedad, o en cualquier otro lugar de la República Mexicana o del extranjero, que se determine con anticipación en la convocatoria respectiva.

Para que el Consejo de Administración sesione válidamente, deberán estar presentes, por lo menos, la mitad de sus miembros, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los presentes; en la inteligencia de que, en caso de empate el presidente del Consejo tendrá voto de calidad.

Los consejeros propietarios que no asistan a una Sesión podrán ser substituidos en la misma por sus respectivos suplentes.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 143 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, las resoluciones que adopten fuera de sesión por unanimidad de votos los miembros propietarios del Consejo de Administración tendrán, para todos los efectos a que haya lugar, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Consejo de Administración, siempre y cuando se confirmen por escrito por todos los miembros propietarios del Consejo de Administración.

## **VIGESIMA SEGUNDA. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.**

El Consejo de administración deberá ocuparse de los asuntos siguientes:

**(a)** Establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Sociedad y personas morales que ésta Controle.

**(b)** Vigilar la gestión y conducción de la Sociedad y de las personas morales que ésta Controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Sociedad, así como el desempeño de los Directivos Relevantes.

**(c) Aprobar, con la previa opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias:**

1.- Las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la Sociedad y de las personas morales que ésta Controle, por parte de Personas Relacionadas;

2.- Las operaciones, cada una en lo individual, con Personas Relacionadas, que pretenda celebrar la Sociedad o las personas morales que ésta Controle. No requerirán aprobación del Consejo de Administración, las operaciones que a continuación se señalan, siempre que se apeguen a las políticas y lineamientos que al efecto apruebe el Consejo de Administración: (i) las operaciones que en razón de su cuantía carezcan de relevancia para la Sociedad o personas morales que ésta Controle; (ii) las operaciones que se realicen entre la Sociedad y las personas morales que ésta Controle o en las que tenga una influencia significativa o entre cualquiera de éstas, siempre que sean del giro ordinario o habitual del negocio y se consideren hechas a precios de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por agentes externos especialistas; y (iii) las operaciones que se realicen con

empleados, siempre que se lleven a cabo en las mismas condiciones que con cualquier cliente o como resultado de prestaciones laborales de carácter general.

3.- Las operaciones que se ejecuten, ya sea simultánea o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan llevarse a cabo por la Sociedad o las personas morales que ésta Controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera de los supuestos siguientes: (i) la adquisición o enajenación de bienes con valor igual o superior al cinco por ciento (5%) de los activos consolidados de la Sociedad; y (ii) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al cinco por ciento (5%) de los activos consolidados de la Sociedad, quedando exceptuadas las inversiones en valores de deuda o en instrumentos bancarios, siempre que se realicen conforme a las políticas que al efecto apruebe el propio Consejo.

4.- El nombramiento, elección y, en su caso, destitución del Director General de la Sociedad y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás Directivos Relevantes.

5.- Las políticas para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a Personas Relacionadas.

6.- Las dispensas para que un consejero, Directivo Relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Sociedad o a las personas morales que ésta Controle o en las que tenga una influencia significativa. Las dispensas por transacciones cuyo importe sea menor al mencionado en el inciso 3 anterior, podrán delegarse en el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

7.- Los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de la Sociedad y de las personas morales que ésta Controle.

8.- Las políticas contables de la Sociedad, ajustándose a los principios de contabilidad reconocidos o expedidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante disposiciones de carácter general.

9.- Los estados financieros de la Sociedad.

10.- La contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa

**(d)** Presentar a la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social: (i) los informes a que se refiere el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores; (ii) el informe que el Director General elabore conforme a lo señalado en el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del Auditor Externo; (iii) la opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del informe del Director General a que se refiere el inciso (ii) anterior; (iv) el informe a que se refiere el artículo 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles en el que se contengan las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera; y (v) el informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.

**(e)** Dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad y personas morales que ésta Controle, identificados con base en la información presentada por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, el Director General y la persona moral

que proporcione los servicios de auditoría externa, así como a los sistemas de contabilidad, control interno y auditoría interna, registro, archivo o información, de éstas y aquélla, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

**(f)** Aprobar las políticas de información y comunicación con los Accionistas y el mercado, así como con los consejeros y Directivos Relevantes, para dar cumplimiento a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.

**(g)** Determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas correspondientes.

**(h)** Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Director General en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio.

**(i)** Ordenar al Director General la revelación al público de los eventos relevantes de que tenga conocimiento.

**(j)** Vigilar el cumplimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas, lo cual podrá llevar a cabo a través del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

**(k)** Las demás que estos Estatutos y la Ley del Mercado de Valores establezcan.

**VIGESIMA TERCERA. DEBERES DE LOS CONSEJEROS.** Los miembros del Consejo de Administración desempeñarán su cargo procurando la creación de valor en beneficio de la Sociedad, sin favorecer a un determinado accionista o grupo de accionistas. Al efecto, los consejeros deberán adoptar decisiones razonadas y cumplir con los deberes de diligencia, confidencialidad y lealtad impuestos por la Ley del Mercado de Valores, así como con las demás obligaciones y responsabilidades consignadas en estos Estatutos y en la Ley del Mercado de Valores.

**VIGESIMA CUARTA. FACULTADES.** El presidente del Consejo de Administración y el Director General, en lo individual, tendrán las más amplias facultades que se expresan en forma enunciativa y no limitativa a continuación:

**(a)** Representar jurídicamente a la Sociedad, llevando el uso de la firma social.

**(b)** Poder General para Pleitos y Cobranzas, sin limitación alguna, en los términos del primer párrafo del Artículo 2436 del Código Civil para el Estado de Sinaloa y los artículos correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal, incluyendo, entre otras, las facultades que de acuerdo con el Artículo 2469 de dicho Código Civil y los artículos correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil federal, requieran cláusula especial, incluyendo sin limitación alguna, poder para representar a la Sociedad y ejercer cualquier clase de derechos y acciones ante cualquier autoridad federal, estatal o municipal, ya sea en procedimientos extrajudiciales, demandas legales o ambas; para contestar demandas, oponiendo excepciones y/o reconveniones y contra demandas; para someterse ante cualquier jurisdicción; para articular y absolver posiciones; para impugnar resoluciones de magistrados, jueces, secretarios, peritos y las de cualquier otra autoridad que puedan ser objetables conforme a la ley; para desistirse, cuando sea necesario, de acciones, procedimientos incidentales, recursos y juicios de amparo que sean instaurados en contra de la Sociedad; para ofrecer toda clase de pruebas, reconocer firmas y documentos y para oponer excepciones o impugnarlas como falsas, según sea el caso; para comprometerse y someterse al arbitraje; recibir pagos; otorgar

recibos, quitas y finiquitos; para contestar acusaciones, denuncias y/o quejas; para endosar en procuración títulos de crédito, para revocar endosos; para coadyuvar con el Ministerio Público o para ser parte en procesos penales, ejerciendo los más amplios poderes para ello; y para presentar en representación de la Sociedad cualquier clase de solicitud o requerimiento por medio de Notario Público o funcionario similar; y en general representar a la Sociedad ante cualquier autoridad o persona física o moral, ya sea de nacionalidad mexicana o extranjera. Este poder se entenderá que incluye la facultad de representar a la Sociedad en asuntos laborales en los términos, entre otros, de los Artículos 11, 46, 47, 86, y 878 de la Ley Federal del Trabajo de los Estados Unidos Mexicanos, atribuciones para negocios laborales ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje federales, estatales o locales, y para suscribir cualquier documento que resulte necesario para lo anteriormente citado.

**(c)** Poder General para Actos de Administración, sin limitación alguna, conferido en los términos del párrafo segundo del artículo 2436 del Código Civil para el Estado de Sinaloa y los artículos correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.

**(d)** Poder General para Actos de Dominio, sin limitación alguna, en los términos señalados en el párrafo tercero del artículo 2436 del Código Civil para el Estado de Sinaloa y los artículos correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.

**(e)** Facultades para suscribir, aceptar, endosar, librar, avalar y en cualquier forma otorgar toda clase de Títulos de Crédito en los términos del artículo 9°, Fracción Primera, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

**(f)** Poder general para substituir en todo o en parte cualquier poder y para otorgar y revocar poderes generales y especiales.

**(g)** Ejecutar los acuerdos de la Asamblea y en general, llevar a cabo los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para el objeto de la Sociedad, sin ninguna limitación.

**VIGESIMA QUINTA. VIGILANCIA.** La vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta Controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Sociedad, estará a cargo del Consejo de Administración a través del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como por conducto de la persona moral que realice la auditoría externa de la Sociedad, cada uno en el ámbito de sus respectivas competencias, según lo señalado en estos Estatutos y en la Ley del Mercado de Valores.

**VIGESIMA SEXTA. COMITÉ DE AUDITORIA Y PRACTICAS SOCIETARIAS.** La Sociedad constituirá un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, el cual se integrará exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de tres (3) miembros designados por el propio Consejo de Administración, a propuesta del presidente de dicho órgano social. Cada miembro propietario del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias podrá ser suplido por la persona que haya sido designada como su consejero suplente en el Consejo de administración. Cuando por cualquier causa faltare el número mínimo de miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración no hubiere designado consejeros provisionales, cualquier Accionista podrá solicitar al presidente del Consejo convocar en el término de tres (3) días naturales, a Asamblea

General de Accionistas para que ésta haga la designación correspondiente. Si no se hiciera la convocatoria en el plazo señalado, cualquier Accionista podrá ocurrir a la autoridad judicial del domicilio de la Sociedad, para que ésta haga la convocatoria. En el caso de que no se reuniera la Asamblea o de que reunida no se hiciera la designación, la autoridad judicial del domicilio de la Sociedad, a solicitud y propuesta de cualquier Accionista, nombrará a los consejeros que correspondan, quienes funcionarán hasta que la Asamblea General de Accionistas haga el nombramiento definitivo.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

**I.- En materia de prácticas societarias:**

- (a)** Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la Ley del Mercado de Valores.
- (b)** Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la Ley del Mercado de Valores o disposiciones de carácter general se requiera.
- (c)** Convocar a Asambleas de Accionistas y hacer que se inserten en el Orden del Día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
- (d)** Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la Ley del Mercado de Valores.
- (e)** Las demás que se prevean en la Ley del Mercado de Valores o en estos Estatutos.

**II.- En materia de auditoría:**

- (a)** Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a lo señalado en la Ley del Mercado de Valores.
- (b)** Evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias podrá requerir la presencia del citado Auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.
- (c)** Discutir los estados financieros de la Sociedad con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Consejo de Administración su aprobación.
- (d)** Informar al Consejo de Administración la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
- (e)** Elaborar la opinión a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores y somerla a consideración del Consejo de Administración para su posterior presentación a la Asamblea de Accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del Auditor Externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos: (i) si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma; (ii) si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General; y (iii) si como consecuencia de los incisos (i) y (ii)

anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

**(f)** Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la Ley del mercado de Valores.

**(g)** Vigilar que las operaciones a que hacen referencia los artículos 28, fracción III y 47 de la Ley del Mercado de Valores, se lleven a cabo ajustándose a lo previsto al efecto en dichos preceptos, así como a las políticas derivadas de los mismos.

**(h)** Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la Ley del Mercado de Valores o disposiciones de carácter general se requiera.

**(i)** Requerir a los directivos relevantes y demás empleados de la Sociedad o de las personas morales que ésta Controle, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

**(j)** Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta Controle, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

**(k)** Recibir observaciones formuladas por Accionistas, consejeros, Directivos Relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

**(l)** Solicitar reuniones periódicas con los Directivos Relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control interno y auditoría interna de la Sociedad o personas morales que ésta Controle.

**(m)** Informar al Consejo de Administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

**(n)** Convocar a Asambleas de Accionistas y solicitar que se inserten en el Orden del Día de dichas Asambleas los puntos que estime pertinentes.

**(o)** Vigilar que el Director General dé cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración de la Sociedad, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea o el referido Consejo.

**(p)** Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Sociedad y de las personas morales que ésta Controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

**(q)** Las demás que la Ley del Mercado de Valores establezca o se prevean en estos Estatutos.

**VIGESIMA SEPTIMA. DISPOSICIONES APLICABLES AL COMITÉ DE AUDITORIA Y PRACTICAS SOCIETARIAS.** El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias actuará siempre como cuerpo colegiado. Los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias durarán en su cargo un (1) año, por regla general, y podrán ser reelegidos o revocados sus nombramientos en cualquier momento y recibirán las remuneraciones que determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas; en el entendido de que, los

miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias continuarán en el desempeño de sus funciones, aún, cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de treinta (30) días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando éste no tome posesión de su cargo. Se considerará revocado el nombramiento de cualquier miembro en el momento en que deje de formar parte del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se reunirá en las fechas y con la periodicidad que determine en la primera sesión que celebre durante cada ejercicio social, sin que sea necesario convocar a sus miembros en cada ocasión a sesiones cuya celebración estuviese previamente programada conforme al calendario de sesiones que hubiese aprobado el Comité. Adicionalmente, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias sesionará cuando así lo determine el presidente o cualesquiera dos de sus miembros propietarios. La Convocatoria deberá hacerse por escrito y enviarse a cada uno de los miembros del Comité propietarios y suplentes por correo certificado, telefax, correo electrónico o cualquier otro medio que acuerde el Comité, por lo menos con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha de la sesión respectiva, a su domicilio, número de telefax o dirección de correo electrónico, según sea aplicable, o a los lugares que los mismos miembros del Comité hayan señalado para ese fin. El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se podrá reunir en cualquier momento, sin previa convocatoria en el caso de que estuviesen presentes la totalidad de sus miembros propietarios.

Para que las sesiones del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se consideren legalmente instaladas, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros. Las resoluciones deberán ser aprobadas por el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

De cada sesión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se deberá levantar un acta que se transcribirá en un libro especial. En el acta se hará constar la asistencia de los miembros del Comité y las resoluciones adoptadas y deberán ser firmadas por quienes hubieren asistido.

No obstante lo anterior, por unanimidad de votos los miembros propietarios del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias podrán adoptar cualquier resolución sin necesidad de sesionar siempre y cuando dichas resoluciones consten por escrito; en la inteligencia de que, las resoluciones que adopten fuera de sesión por unanimidad de votos los miembros propietarios del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, tendrán, para todos los efectos a que haya lugar, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

**VIGESIMA OCTAVA. AUDITOR EXTERNO.** La persona moral que sea designada por el Consejo de Administración para proporcionar los servicios de auditoría externa de la Sociedad deberá designar a la persona física que suscribirá el dictamen correspondiente de los estados financieros de la Sociedad y desempeñará las funciones de Auditor Externo que se contemplan en estos Estatutos y en la Ley del Mercado de Valores. El Auditor Externo deberá contar con honorabilidad, reunir los requisitos personales y profesionales que establezca la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante disposiciones de carácter general, y ser socio de la persona moral que preste los servicios profesionales de auditoría de estados financieros a la Sociedad, y que cumpla con los requisitos de control

de calidad que al efecto establezca la propia Comisión Nacional Bancaria y de Valores en las citadas disposiciones.

**VIGESIMA NOVENA. DIRECTOR GENERAL.** Las funciones de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta Controle, serán responsabilidad del Director General, conforme a lo establecido en esta Cláusula, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración. El Director General, para el cumplimiento de sus funciones, contará con las más amplias facultades para representar a la Sociedad en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial, en los términos que se establecen en los párrafos (b) y (c) de la Cláusula Vigésima Cuarta de estos Estatutos. Tratándose de actos de dominio deberá ajustarse a los términos y condiciones que señale el Consejo de Administración.

El Director General, sin perjuicio de lo señalado con anterioridad, deberá:

**(a)** Someter a la aprobación del Consejo de Administración las estrategias de negocio de la Sociedad y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen.

**(b)** Dar cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea o el referido Consejo.

**(c)** Proponer al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad y personas morales que ésta Controle, así como ejecutar los lineamientos que al efecto apruebe el Consejo de Administración.

**(d)** Suscribir la información relevante de la Sociedad, junto con los Directivos Relevantes encargados de su preparación, en el área de su competencia.

**(e)** Difundir la información relevante y eventos que deban ser revelados al público, ajustándose a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.

**(f)** Dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la celebración de operaciones de adquisición y colocación de acciones propias de la Sociedad.

**(g)** Ejercer, por sí o a través de delegado facultado, en el ámbito de su competencia o por instrucción del Consejo de Administración, las acciones correctivas y de responsabilidad que resulten procedentes.

**(h)** Verificar que se realicen, en su caso, las aportaciones de capital hechas por los Accionistas.

**(i)** Dar cumplimiento a los requisitos legales y estatutarios establecidos con respecto a los dividendos que se paguen a los Accionistas.

**(j)** Asegurar que se mantengan los sistemas de contabilidad, registro, archivo o información de la Sociedad.

**(k)** Elaborar y presentar al Consejo de Administración el informe a que se refiere el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con excepción de lo previsto en el inciso b) de dicho precepto.

**(l)** Establecer mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Sociedad y personas morales que ésta Controle se hayan apegado a la normativa aplicable, así como dar seguimiento a los resultados de esos mecanismos y controles internos y tomar las medidas que resulten necesarias en su caso.

**(m)** Ejercer las acciones de responsabilidad a que se refiere la Ley del Mercado de Valores, en contra de Personas Relacionadas o terceros que presumiblemente hubieren ocasionado un daño a la Sociedad o las personas morales que ésta Controle o en las que tenga una influencia significativa, salvo que, por determinación del Consejo de Administración y previa opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, el daño causado no sea relevante.

**(n)** Las demás que se establezcan o se prevean en la Ley del Mercado de Valores y en estos Estatutos.

**TRIGESIMA. DIRECTIVOS RELEVANTES.** El Director General, para el ejercicio de sus funciones y actividades, así como para el debido cumplimiento de sus obligaciones, se auxiliará de los Directivos Relevantes designados para tal efecto y de cualquier empleado de la Sociedad o de las personas morales que ésta Controle. Los informes relativos a los estados financieros y a la información en materia financiera, administrativa, económica y jurídica a que se refiere el artículo 104 de la Ley del Mercado de Valores, deberán estar suscritos, cuando menos, por el Director General y demás Directivos Relevantes que sean titulares de las áreas de finanzas y jurídica o sus equivalentes, en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, esta información deberá presentarse al Consejo de Administración para su consideración y, en su caso, aprobación, con la documentación de apoyo.

**TRIGESIMA PRIMERA. DEBERES DEL DIRECTOR GENERAL Y DIRECTIVOS RELEVANTES.** El Director General y los demás Directivos Relevantes desempeñarán su cargo procurando la creación de valor en beneficio de la Sociedad, sin favorecer a un determinado accionista o grupo de accionistas. Al efecto, el Director General y los demás Directivos Relevantes deberán adoptar decisiones razonadas y cumplir con los deberes de diligencia, confidencialidad y lealtad impuestos por la Ley del Mercado de Valores, así como con las demás obligaciones y responsabilidades consignadas en estos Estatutos y en la Ley del Mercado de Valores. El Director General y los demás directivos relevantes serán responsables de los daños y perjuicios que ocasionen a la Sociedad o personas morales que ésta Controle por: (i) la falta de atención oportuna y diligente, por causas que les sean imputables, de las solicitudes de información y documentación que en el ámbito de sus competencias les requieran los Consejeros de la Sociedad; (ii) la presentación o revelación, a sabiendas, de información falsa o que induzca a error; y (iii) la actualización de cualquiera de las conductas previstas en los artículos 35, fracciones III y IV a VII y 36 de la Ley del Mercado de Valores, siendo aplicable lo previsto en los artículos 37 a 39 de dicho ordenamiento legal.

**TRIGESIMA SEGUNDA. EJERCICIOS SOCIALES.** Los ejercicios sociales durarán un año que se contará del primero de enero al treinta y uno de diciembre siguiente.

**TRIGESIMA TERCERA. UTILIDADES.** De las utilidades obtenidas, en su caso, según el balance correspondiente, se hará la siguiente distribución:

(b) Deberá separarse un cinco por ciento para formar el fondo de reserva legal, hasta que éste iguale a la quinta parte del capital social cuando menos.

(b) Deberá separarse la cantidad que acuerde la Asamblea, para constituir el fondo de reserva adicional de reinversión.

(c) Deberá separar la cantidad que acuerde la Asamblea, para constituir el fondo de reserva para adquisición de acciones propias.

d) Si hubiere algún remanente después de cumplir con lo prescrito en los párrafos (a) y (b) anteriores, la Asamblea podrá decretar dividendos que serán distribuidos entre los Accionistas en proporción al número de sus acciones.

**TRIGESIMA CUARTA. DISOLUCION.** La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas previstas por el artículo 229 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en cuyo caso, la Asamblea hará el nombramiento del liquidador o liquidadores, fijando sus facultades.

**TRIGESIMA QUINTA. LIQUIDACION.** Disuelta la Sociedad, se pondrá en liquidación con arreglo a lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

## V) MERCADO DE CAPITALLES:

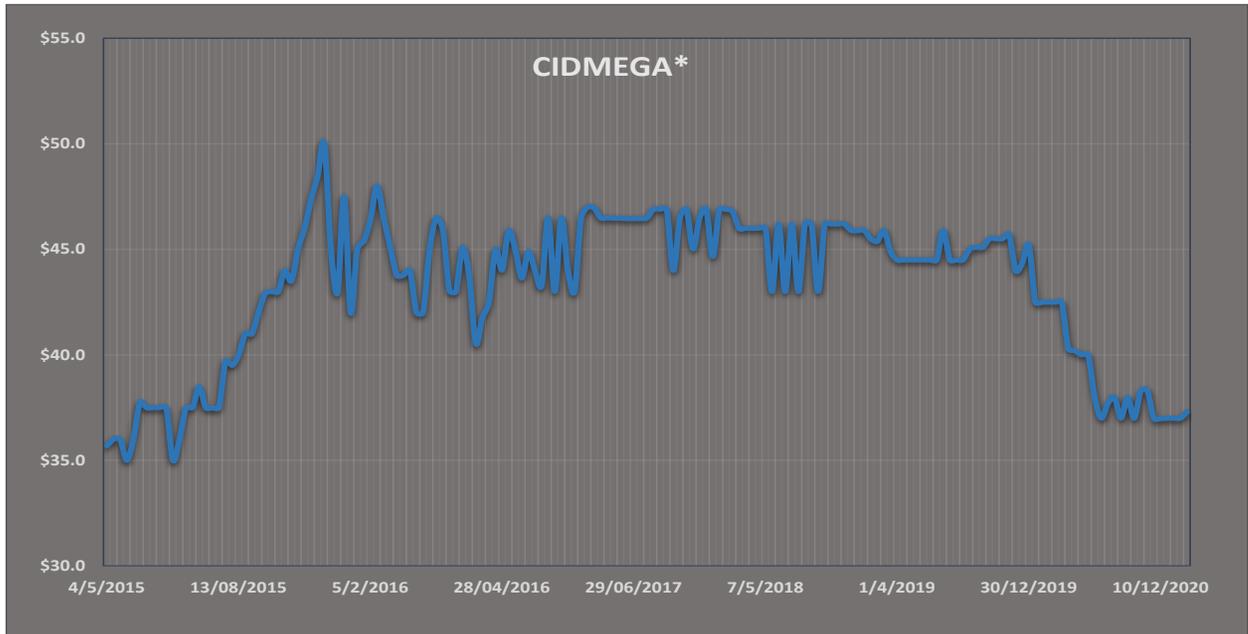
### Comportamiento de la acción en el Mercado de Valores

El Grupo inició a cotizar en la BMV en Octubre de 1997. El precio de emisión fue de \$1.75 pesos y el múltiplo Precio/Ebitda fue de 4.8 al 31 de Diciembre de 1997. La empresa efectuó prácticamente la última colocación en bolsa antes del desplome debido a la crisis asiática.

Durante Enero del 2002 se llevó a cabo un split inverso en relación 5 a 1, mismo que aunque no tiene efecto real en la valuación de la empresa, al reducir el número de títulos, el precio por título se espera suba en la misma relación al split.

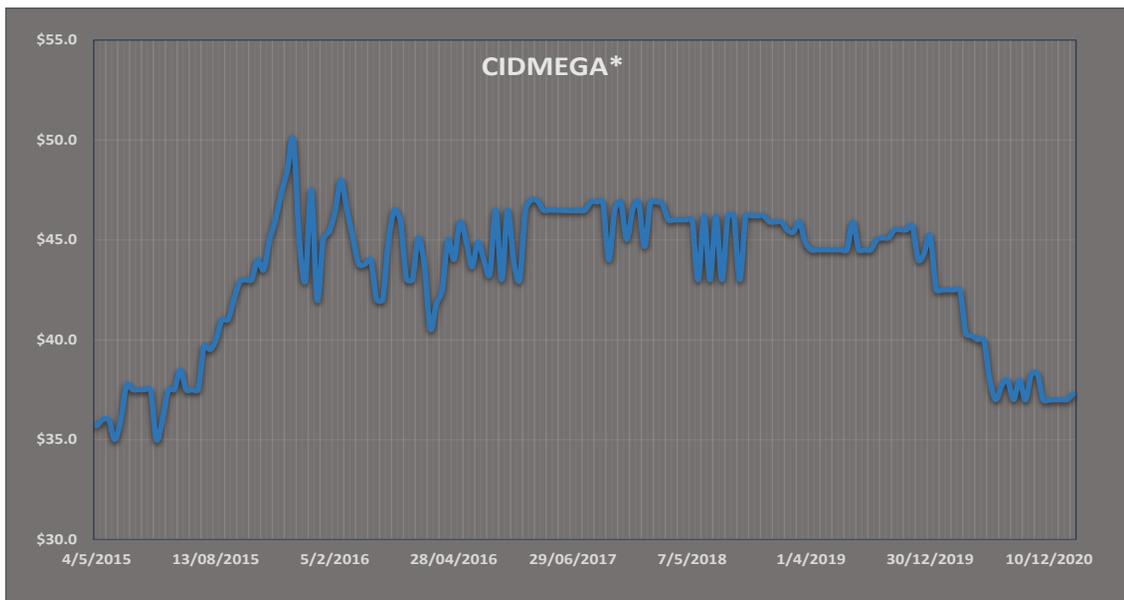
Al cierre de los 5 últimos ejercicios:

Datos Hitóricos del Valor - Grupe SAB de CV Cidmega*				
fecha	maximo	minimo	Cierre / NAV	Volumen
13/12/2011	12.99	12.99	12.99	200
26/12/2012	15.00	15.00	15.00	100
18/12/2013	24.75	24.75	24.75	100
16/12/2014	30.00	30.00	30.00	103
31/12/2015	47.50	47.50	47.50	300
15/12/2016	46.49	46.49	46.49	100
28/12/2017	46.89	46.89	46.89	200
18/12/2018	45.50	45.50	45.50	200
30/12/2019	45.20	45.20	45.20	200
10/12/2020	36.98	36.98	36.98	220



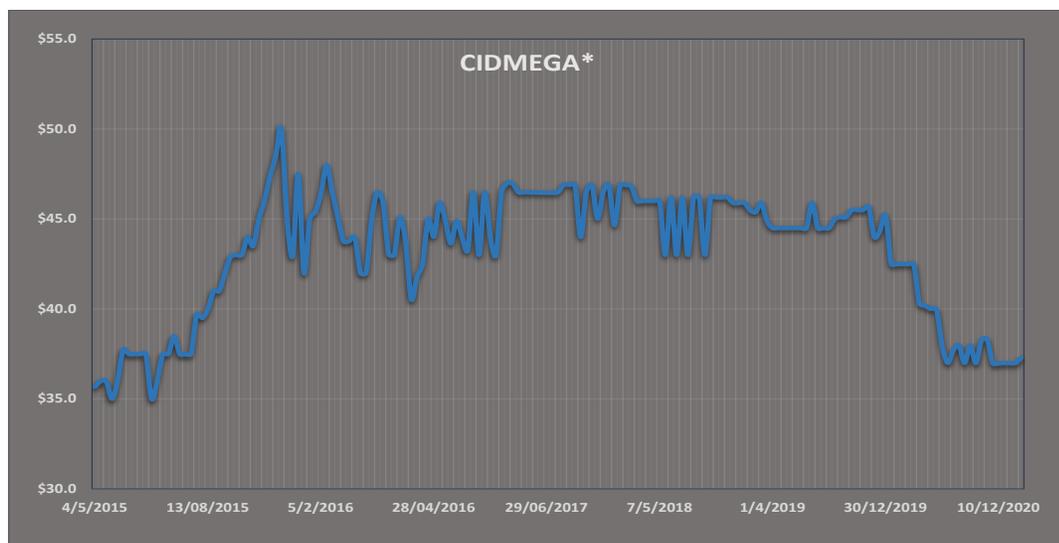
Trimestral por los 2 últimos ejercicios:

Datos Históricos del Valor - Grupe SAB de CV Cidmega*				
fecha	maximo	minimo	Cierre / NAV	Volumen
5/3/2019	44.90	44.90	44.90	20,000
27/06/2019	44.50	44.50	44.50	100
25/09/2019	45.50	45.50	45.50	500
30/12/2019	45.20	45.20	45.20	200
18/03/2020	40.37	40.37	42.49	100
17/06/2020	40.00	40.00	40.00	103
24/09/2020	38.30	36.99	38.30	35,002
10/12/2020	36.98	36.98	36.98	220
8/4/2021	37.30	37.30	37.30	300



Mensual por los últimos 6 meses:

Datos Históricos del Valor - Grupe SAB de CV Cidmega*				
fecha	maximo	minimo	Cierre / NAV	Volumen
17/06/2020	40.00	40.00	40.00	336
13/07/2020	40.00	40.00	40.00	336
5/8/2020	38.00	38.00	38.00	289,044
24/09/2020	38.30	45.50	45.50	500
22/10/2020	36.99	36.99	36.99	155
10/12/2020	36.98	36.98	36.98	220
8/4/2021	37.30	37.30	37.30	300



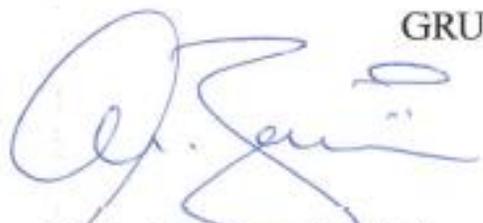
La Emisora no ha contratado este servicio de un Formador de Mercados en los últimos 5 ejercicios.

## **VI. PERSONAS RESPONSABLES**

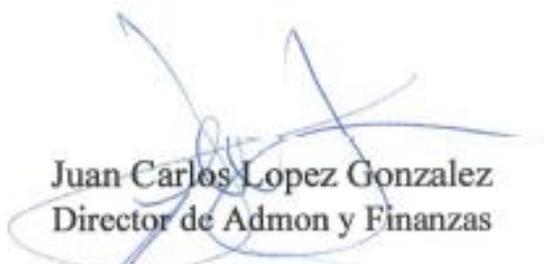
Los que suscribimos la presente, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, los estados financieros que contiene el presente reporte anual de Grupe, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Asimismo, manifestamos que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

A t e n t a m e n t e

GRUPE, S.A.B. DE C.V.



Carlos Berdegue Sacristán  
Director General



Juan Carlos Lopez Gonzalez  
Director de Admon y Finanzas



Luis Guillermo Laveaga Garcia  
Director Jurídico

**Auditor Externo (Representante y auditor)**  
**Castillo, Miranda y Compañía, S.C., Firma miembro de BDO**  
**Internacional**

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente reporte anual por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 fueron dictaminados con fecha 27 de abril de 2021, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas. No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

**Castillo Miranda y Compañía, S.C. (miembro de BDO**  
**International)**

  
\_\_\_\_\_  
**Gabriela Ortega Peña**  
Socio

VII ANEXOS:

- 1) INFORMES COMITÉ DE AUDITORIA Y PRACTICAS SOCIETARIAS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020,  
2019 y 2018



28 de Abril, 2021.

Para: Consejo de Administración  
De: Comité de Auditoria y Prácticas Societarias  
Asunto: Informe de Actividades

De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y a nombre del Comité de Auditoria y Prácticas Societarias, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo relativas al ejercicio social terminado el 31 de diciembre del 2020.

En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejoras Prácticas Corporativas.

En cumplimiento a las responsabilidades fundamentales de la Administración, relativas a la efectividad de los lineamientos de control interno y a la corrección y confiabilidad de la información financiera que se prepara para ser utilizada por el Consejo de Administración, accionistas y terceros, llevamos a cabo las siguientes actividades significativas:

1. Se nos presentó el Plan de trabajo y Programa Anual de Actividades y acciones de Auditoría Interna, para el ejercicio 2021, el cual fue previamente revisado y aprobado.
- 2.- Durante el ejercicio, llevamos a cabo nuestro Plan de Trabajo de Auditoria, previamente acordado, con el fin de monitorear el buen funcionamiento de las políticas, procesos y/o controles del grupo en general, tanto en Mazatlán, Puerto Morelos y Cozumel.
- 3.- Recibimos los Informes trimestrales de Auditoria Interna, relativos al avance en el programa de trabajo aprobado, los cuales analizamos y dimos seguimiento a las observaciones y a las variaciones que pudieran haber tenido, así como a las causas que las originaron.
- 4.- Con base en una cuidadosa evaluación, recomendamos al Consejo de Administración contratar para llevar a cabo la auditoría de las Empresas, los servicios de la firma externa de Contadores Castillo Miranda y Compañía, S.C., así como el presupuesto de sus honorarios por el periodo 2020-2021.
- 5.- Dimos seguimiento a las recomendaciones presentadas por los auditores externos como consecuencia de la auditoria del 2019, todas las sugerencias significativas han sido implementadas.



6.- Por conducto de Auditoria Interna, revisamos las transacciones llevadas a cabo entre las Subsidiarias y con entidades vinculadas, y nos cercioramos que se hayan llevado a cabo de acuerdo a los Contratos establecidos, a valores de mercado y que se hayan expuesto claramente en los estados financieros.

7.- Se nos informó que con motivo de la pandemia en nuestro país (Covid-19) se han tenido que tomar decisiones comerciales, administrativas, operativas y financieras en el grupo para mantenerse lo más fuerte posible bajo estas condiciones extraordinarias nunca previamente vistas. Se formalizaron diferimientos de servicio de deuda con todos los acreedores bancarios garantizando niveles adecuados de flujo y reserva de caja. Lo anterior ha sido con la finalidad de asegurar la fortaleza financiera del grupo en el corto y largo plazo.

8.- Revisamos los indicadores de ingresos, costos y gastos contra presupuestos por cada empresa, lo cual le permite a la administración y a las áreas operativas y de ventas del Grupo tener una mejor gestión y toma de decisiones.

9.- Cada trimestre, previamente revisamos y analizamos la Información financiera que prepara la Administración, antes de ser presentada a los Accionistas y Público en General, cerciorándonos de que fue preparada utilizando los criterios contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

10.- Mantuvimos comunicación con los auditores externos para conocer los avances de su trabajo, así como las observaciones que tuvieran especialmente para la terminación de su auditoria y la revisión de los estados financieros anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones y recomendamos al Consejo de Administración la aprobación de los estados financieros auditados, individuales y consolidado por el ejercicio 2020.

11.- Se aprobaron los pagos de honorarios por servicios distintos a los de Auditoria Externa

12.- Se nos informó acerca de la renovación de la Póliza de seguros para las empresas del grupo, por lo que este Comité aprobó la contratación y servicios de la empresa AXA SEGUROS, S.A., 2020-2021.

13.- Se nos informó acerca de la situación de derivados financieros, para fines de cobertura de tasas de interés (Libor y TIE).

14.- En el tema de Seguridad en la Información y en la Red del Grupo, se nos informó que no se detectó algún hallazgo relevante. Adicionalmente a lo anterior, se siguen fortaleciendo las políticas de acceso y manejo de información sensible.



15.- Se nos ha estado informando cada trimestre de los avances y aspectos relevantes referentes al nuevo proyecto tecnológico llamado Orión.

16.- Llevamos a cabo reuniones regulares con los Auditores Internos y Externos, sin la presencia de miembros de la Administración, para comentar el desarrollo de su trabajo, las limitaciones que pudieran haber tenido y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité

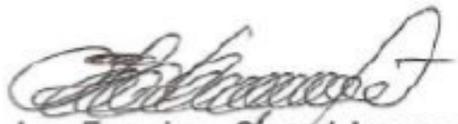
17.- Se revisaron y aprobaron en forma oportuna los emolumentos al Consejo de Administración

18.- Se revisaron las políticas para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías entre las empresas.

19.- Durante el ejercicio no se efectuaron transacciones con algún Consejero directivo relevante, o persona con poder de mando.

20.- Los trabajos de cada Reunión de este Comité, quedaron debidamente documentados en actas, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

Atentamente



Ing. Francisco Coppel Azcona  
Presidente



30 de Abril, 2020.

Para: Consejo de Administración  
De: Comité de Auditoria y Prácticas Societarias  
Asunto: Informe de Actividades

De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y a nombre del Comité de Auditoria y Prácticas Societarias, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo relativas al ejercicio social terminado el 31 de diciembre del 2019.

En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejoras Prácticas Corporativas.

En cumplimiento a las responsabilidades fundamentales de la Administración, relativas a la efectividad de los lineamientos de control interno y a la corrección y confiabilidad de la información financiera que se prepara para ser utilizada por el Consejo de Administración, accionistas y terceros, llevamos a cabo las siguientes actividades significativas:

1. Se nos presentó el Plan de trabajo y Programa Anual de Actividades y acciones de Auditoría Interna, para el ejercicio 2020, el cual fue previamente revisado y aprobado.
- 2.- Durante el ejercicio, llevamos a cabo nuestro Plan de Trabajo de Auditoria, previamente acordado, con el fin de monitorear el buen funcionamiento de las políticas, procesos y/o controles del grupo en general, tanto en Mazatlán, Puerto Morelos y Cozumel.
- 3.- Recibimos los Informes trimestrales de Auditoria Interna, relativos al avance en el programa de trabajo aprobado, los cuales analizamos y dimos seguimiento a las observaciones y a las variaciones que pudieran haber tenido, así como a las causas que las originaron.
- 4.- Con base en una cuidadosa evaluación, recomendamos al Consejo de Administración contratar para llevar a cabo la auditoría de las Empresas, los servicios de la firma externa de Contadores Castillo Miranda y Compañía, S.C., así como el presupuesto de sus honorarios por el periodo 2019-2020.
- 5.- Dimos seguimiento a las recomendaciones presentadas por los auditores externos como consecuencia de la auditoria del 2018, todas las sugerencias significativas han sido implementadas.



6.- Por conducto de Auditoria Interna, revisamos las transacciones llevadas a cabo entre las Subsidiarias y con entidades vinculadas, y nos cercioramos que se hayan llevado a cabo de acuerdo a los Contratos establecidos, a valores de mercado y que se hayan expuesto claramente en los estados financieros.

7.- Revisamos los indicadores de ingresos, costos y gastos contra presupuestos por cada empresa, lo cual le permite a la administración y a las áreas operativas y de ventas del Grupo tener una mejor gestión y toma de decisiones.

8.- Cada trimestre, previamente revisamos y analizamos la Información financiera que prepara la Administración, antes de ser presentada a los Accionistas y Público en General, cerciorándonos de que fue preparada utilizando los criterios contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

9.- Mantuvimos comunicación con los auditores externos para conocer los avances de su trabajo, así como las observaciones que tuvieran especialmente para la terminación de su auditoria y la revisión de los estados financieros anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones y recomendamos al Consejo de Administración la aprobación de los estados financieros auditados, individuales y consolidado por el ejercicio 2019.

10.- Se aprobaron los pagos de honorarios por servicios distintos a los de Auditoria Externa

11.- Se nos informó acerca de la renovación de la Póliza de seguros para las empresas del grupo, por lo que este Comité aprobó la contratación y servicios de la empresa AXA SEGUROS, S.A., 2020-2021.

12.- Se nos informó, cada trimestre acerca de la consolidación de los pasivos bancarios y del estatus y características de cómo se han llevado a cabo.

13.- Se nos informó acerca de la contratación de derivados financieros, para fines de cobertura de tasas de interés (Libor y TIE).

14.- En el tema de Seguridad en la Información y en la Red del Grupo, se nos informó que no se ha detectado algún hallazgo relevante. Adicionalmente a lo anterior, se siguen fortaleciendo las políticas de acceso y manejo de información sensible.

15.- Se nos ha estado informando cada trimestre de los avances y aspectos relevantes referentes al nuevo proyecto tecnológico llamado Orión.

16.- Llevamos a cabo reuniones regulares con los Auditores Internos y Externos, sin la presencia de miembros de la Administración, para comentar el desarrollo de su trabajo, las limitaciones que pudieran haber tenido y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité



17.- Se revisaron y aprobaron en forma oportuna los emolumentos al Consejo de Administración

18.- Se revisaron las políticas para el otorgamiento de mutuos préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías entre las empresas.

19.- Durante el ejercicio no se efectuaron transacciones con algún Consejero, directivo relevante o persona con poder de mando.

20.- Los trabajos de cada Reunión de este Comité, quedaron debidamente documentados en actas, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

Atentamente



Ing. Francisco Coppel Azcona  
Presidente



25 de Abril, 2019.

Para: Consejo de Administración  
De: Comité de Auditoría y Prácticas Societarias  
Asunto: Informe de Actividades

De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y a nombre del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo relativas al ejercicio social terminado al 31 de diciembre del 2018.

En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejoras Prácticas Corporativas.

En cumplimiento a las responsabilidades fundamentales de la Administración, relativas a la efectividad de los lineamientos de control interno y a la corrección y confiabilidad de la información financiera que se prepara para ser utilizada por el Consejo de Administración, accionistas y terceros, llevamos a cabo las siguientes actividades significativas:

1. Se nos presentó el Plan de trabajo y Programa Anual de Actividades y acciones de Auditoría Interna, para el ejercicio 2019, el cual fue previamente revisado y aprobado.
- 2.- Con base en una cuidadosa evaluación, recomendamos al Consejo de Administración contratar los servicios de la firma de Contadores Castillo Miranda y Compañía, S.C., para llevar a cabo la auditoría externa de las Empresas. Previamente nos cercioramos de su independencia mediante una revisión que llevamos a cabo a los mismos y revisamos en detalle su enfoque de trabajo y coordinación con Auditoría Interna.
- 3.- Dimos seguimiento a las recomendaciones presentadas por los auditores externos como consecuencia de la auditoría del 2017, todas las sugerencias significativas han sido implementadas.
- 4.- Durante el ejercicio, llevamos a cabo nuestro Plan de Trabajo de Auditoría, previamente acordado, con el fin de monitorear el buen funcionamiento de las políticas, procesos y/o controles del grupo en general, tanto en Mazatlán, Puerto Morelos y Cozumel.
5. Recibimos los Informes trimestrales de Auditoría Interna, relativos al avance en el programa de trabajo aprobado, los cuales analizamos y dimos seguimiento a las observaciones y a las variaciones que pudieran haber tenido, así como a las causas que las originaron.



6.- En el tema de Seguridad en la Información y en la Red del Grupo, se nos informó que no se ha detectado algún hallazgo relevante. Adicionalmente a lo anterior, se siguen fortaleciendo las políticas de acceso y manejo de información sensible.

7.- Por conducto de Auditoría Interna, revisamos las transacciones llevadas a cabo entre las Subsidiarias y con entidades vinculadas, y nos cercioramos que se hayan llevado a cabo de acuerdo a los Contratos establecidos, a valores de mercado y que se hayan expuesto claramente en los estados financieros.

8.- Revisamos los indicadores de ingresos, costos y gastos contra presupuestos por cada empresa, lo cual le permite a la administración y a las áreas operativas y de ventas del Grupo tener una mejor gestión y toma de decisiones.

9.- Cada trimestre, previamente revisamos y analizamos la Información financiera que prepara la Administración, antes de ser presentada a los Accionistas y Público en General, cerciorándonos de que fue preparada utilizando los criterios contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

10.- Mantuvimos comunicación con los auditores externos para conocer los avances de su trabajo, así como las observaciones que tuvieran especialmente para la terminación de su auditoría y la revisión de los estados financieros anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones y recomendamos al Consejo de Administración la aprobación de los estados financieros anuales.

11.- Se aprobaron los pagos de honorarios por servicios distintos a los de Auditoría Externa

12.- Se nos informó acerca de la renovación de la Póliza de seguros para las empresas del grupo, por lo que este Comité aprobó la contratación y servicios de la empresa AXA SEGUROS, S.A.

13.- Se nos informó, cada trimestre acerca de la consolidación de los pasivos bancarios y del estatus y características de cómo se han llevado a cabo.

14.- Se nos informó acerca de la contratación de derivados financieros, para fines de cobertura de tasas de interés (Libor y TIIIE).

15.- Se revisaron y aprobaron en forma oportuna los emolumentos al Consejo de Administración.

16.- Se nos ha estado informando cada trimestre de los avances y aspectos relevantes referentes al nuevo proyecto tecnológico llamado Orión.

17.- Llevamos a cabo reuniones regulares con los Auditores Internos y Externos, sin la presencia de miembros de la Administración, para comentar el desarrollo de su trabajo, las limitaciones que pudieran haber tenido y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité

*dsf*



18.- Se revisaron las políticas para el otorgamiento de mutuos préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías entre las empresas.

19.- Durante el ejercicio no se efectuaron transacciones con algún Consejero, directivo relevante o persona con poder de mando.

20.- Los trabajos de cada Reunión de este Comité, quedaron debidamente documentados en actas, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

Atentamente



Ing. Francisco Coppel Azcona  
Presidente

2) ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, 2019 Y 2018 E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.

**GRUPE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS  
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2020, 2019 Y 2018, E INFORME  
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Grupe, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre  
de 2020, 2019 y 2018, e informe de los auditores independientes

Índice

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	3 a 6
Estados financieros consolidados:	
Estado de situación financiera consolidados	7
Estados de resultados consolidados	8
Estados de cambios en el capital contable consolidados	9
Estados de flujos de efectivo consolidados	10
Notas a los estados financieros consolidados	11 a 54

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea de Accionistas de  
Grupe, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

(Miles de pesos)

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupe, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la "Compañía"), que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, y los estados consolidados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupe, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año terminado el 31 de diciembre de 2020. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

### Estimación para pérdidas crediticias esperadas

Al 31 de diciembre de 2020 la estimación para pérdidas crediticias esperadas representa el 11% del total las cuentas y documentos por cobrar incluidos en el estado de situación financiera consolidado, dicha estimación asciende a \$247,428. El 71% de dicha estimación se origina por la cartera de clientes de tiempo compartido. Se consideró como cuestión clave de la auditoría dicha estimación, debido a que, la Administración de la Compañía realizó un modelo de pérdidas crediticias esperadas utilizando su juicio con base en la experiencia histórica del comportamiento de la cartera de tiempo compartido, los segmentos geográficos y las perspectivas futuras respecto del comportamiento de dichas carteras.

Nuestros procedimientos de auditoría para cerciorarnos de la adecuada valuación e integridad de la estimación para pérdidas crediticias esperadas, incluyeron:

- Conocimiento, documentación y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes que tiene la Compañía para la determinación, el registro y monitoreo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas.
- Revisión de la integridad de la cartera considerada por la Compañía para la determinación de la estimación de pérdidas crediticias esperadas, para lo cual se obtuvo el reporte de la totalidad de la cartera de tiempo compartido, probando que la información proporcionada por el cliente provenía de sus sistemas a la fecha de los estados financieros y que a su vez, coincidía con los registros contables de la misma, además sobre bases selectivas se probó su existencia.
- Revisión del saldo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas mostrado en el estado de situación financiera consolidado, realizando un recálculo de la misma, utilizando los factores que a juicio de la Administración de la Compañía son los adecuados para su determinación.
- Revisión de los supuestos que utilizó la Compañía para determinar los factores que utilizó la Compañía para la creación de las estimaciones para pérdidas crediticias esperadas.
- Revisión de la suficiencia de la estimación de pérdidas crediticias esperadas en base a los supuestos indicados por la Compañía.
- Involucramiento de especialistas de la firma en la validación de los supuestos que se utilizaron en la determinación de los factores empleados por la Administración de la Compañía al realizar la determinación de la estimación de pérdidas crediticias esperadas, así como la mecánica seguida por la misma.

#### **Párrafo de énfasis**

Como se describe con mayor detalle en la Nota 21 a los estados financieros, la Compañía podría verse afectada por el brote continuo del coronavirus (COVID-19), que la Organización Mundial de la Salud ("OMS") declaró como pandemia en marzo de 2020, lo que ha llevado a la incertidumbre a la economía global. A partir de dicha fecha, el Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos ha declarado acciones para abordar la emergencia de salud. En diciembre de 2020 se presentó la "Política Nacional de Vacunación contra el COVID-19" la cual será universal y gratuita, y se prevé completar la cobertura nacional de vacunación hasta finales de 2021, o bien, durante 2022. Por esta razón, no es posible determinar los impactos de dicha pandemia en la condición financiera futura de la Compañía.

#### **Otra información "Información distinta de los estados financieros consolidados y del correspondiente informe de auditoría"**

La administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información que se incluirá en el informe anual a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), pero no incluye los estados financieros consolidados, ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información, en una fecha posterior a la fecha de emisión de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestras auditorías de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos más arriba cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el informe anual a la BMV, si concluimos que contiene una incorrección material, estamos obligados a informar de ello a los responsables del gobierno de la Compañía.

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

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

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

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

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la base contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía, una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros consolidados del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

CASTILLO MIRANDA Y COMPAÑÍA, S.C.

C.P.C. Gabriela Ortega Peña

Mazatlán, Sinaloa, a  
27 de abril de 2021.

Grupe, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Estados de situación financiera consolidados  
Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018  
(En miles de pesos mexicanos)

	Nota	2020	2019	2018
<b>Activo</b>				
<b>Activo circulante</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 607,203	\$ 227,826	\$ 175,302
Cuentas y documentos por cobrar, neto	6	869,773	1,008,835	1,083,354
Impuestos por recuperar		240,439	81,296	67,986
Inventarios	8	53,926	52,827	51,386
Pagos anticipados	9	170,244	174,490	156,954
<b>Total del activo circulante</b>		<u>1,941,585</u>	<u>1,545,274</u>	<u>1,534,982</u>
<b>Activo no circulante</b>				
Cuentas por cobrar a largo plazo, neto	6	1,097,770	1,457,566	1,586,618
Inventarios	8	421,937	427,424	397,516
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	10	5,694,223	5,592,532	5,500,700
Pagos anticipados	9	14,478	70,344	11,459
Instrumentos financieros derivados	7			43,168
Otros activos		201,379	175,253	136,338
Impuesto a la utilidad diferido	14	184,420	136,738	141,975
<b>Total del activo no circulante</b>		<u>7,614,207</u>	<u>7,859,857</u>	<u>7,817,774</u>
<b>Total del activo</b>		<u>\$ 9,555,792</u>	<u>\$ 9,405,131</u>	<u>\$ 9,352,756</u>
<b>Pasivo</b>				
<b>Pasivo circulante</b>				
Porción circulante de créditos bancarios y otros préstamos	11	\$ 283,116	\$ 312,778	\$ 311,123
Proveedores	12	242,577	236,879	251,250
Impuesto a la utilidad por pagar		144,469	99,891	74,375
Beneficios directos a los empleados		18,052	15,069	10,450
Anticipos de clientes		45,199	35,648	39,845
<b>Total del pasivo circulante</b>		<u>733,413</u>	<u>700,265</u>	<u>687,043</u>
<b>Pasivo no circulante</b>				
Créditos bancarios y otros préstamos	11	2,163,568	1,738,747	1,942,908
Beneficios a los empleados	13	18,647	16,384	11,078
Instrumentos financieros derivados	7	43,868	13,001	
Impuesto a la utilidad diferido	14	1,284,956	1,412,958	1,398,289
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<u>3,511,039</u>	<u>3,181,090</u>	<u>3,352,275</u>
<b>Total del pasivo</b>		<u>4,244,452</u>	<u>3,881,355</u>	<u>4,039,318</u>
<b>Capital contable</b>				
Capital social	15	1,212,527	1,212,527	1,212,527
Reserva para recompra de acciones		6,566	12,044	18,810
Utilidades retenidas		3,572,727	3,741,185	3,509,860
Otros resultados integrales		(43,868)	(13,001)	
Total de la participación controladora		4,747,952	4,952,755	4,741,197
Total de la participación no controladora	2.2	563,388	571,021	572,241
<b>Total del capital contable</b>		<u>5,311,340</u>	<u>5,523,776</u>	<u>5,313,438</u>
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<u>\$ 9,555,792</u>	<u>\$ 9,405,131</u>	<u>\$ 9,352,756</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Grupe, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Estados de resultados integrales consolidados  
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018  
(En miles de pesos mexicanos)

	Nota	2020	2019	2018
<b>Ingresos</b>				
Operación hotelera		\$ 825,854	\$ 1,352,623	\$ 1,319,487
Tiempo compartido		372,271	1,127,287	1,092,772
Bienes raíces		128,668	111,896	103,484
Casa club y otros		61,431	102,365	102,178
		<u>1,388,224</u>	<u>2,694,171</u>	<u>2,617,921</u>
<b>Costos y gastos</b>				
Sueldos y salarios		287,949	472,518	414,296
Comisiones pagadas		177,160	270,121	253,092
Alimentos y bebidas		188,912	305,472	282,230
Mantenimiento		110,992	147,743	143,948
Suministros		48,531	70,327	62,202
Costo de ventas de terrenos y villas		38,941	34,869	35,850
Energía y combustible		92,435	133,238	132,993
Seguros		28,648	26,195	20,904
Rentas		11,158	43,612	42,039
Publicidad		22,227	35,466	39,936
Honorarios de administración		129,030	171,740	170,549
Impuestos locales		31,534	20,321	18,483
Costos de servicio		43,925	77,908	93,577
Gastos diversos		17,571	25,870	38,643
Depreciaciones	10	203,462	193,436	223,235
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	6	188,329	118,149	121,932
Otros gastos, neto		34,057	70,673	55,076
Gastos por intereses por préstamos recibidos		195,837	244,473	268,438
Ingresos por intereses por financiamiento a clientes		(112,080)	(183,698)	(182,624)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados				(18,527)
(Utilidad) pérdida en cambios, neta		<u>(73,349)</u>	<u>42,822</u>	<u>60,137</u>
		<u>1,665,269</u>	<u>2,321,255</u>	<u>2,276,409</u>
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>(277,045)</b>	<b>372,916</b>	<b>341,512</b>
Impuestos a la utilidad	14	<u>(106,177)</u>	<u>99,643</u>	<u>70,710</u>
<b>(Pérdida) utilidad neta</b>		<b><u>\$ (170,868)</u></b>	<b><u>\$ 273,273</u></b>	<b><u>\$ 270,802</u></b>
<b>(Pérdida) utilidad neta atribuible a:</b>				
Participación controladora		(166,783)	\$ 274,493	\$ 263,749
Participación no controladora	2.2	<u>(4,085)</u>	<u>(1,220)</u>	<u>7,053</u>
		<u>\$ (170,868)</u>	<u>\$ 273,273</u>	<u>\$ 270,802</u>
<b>(Pérdida) utilidad por acción en el resultado atribuible a la participación controladora:</b>				
Básica y diluida (Nota 2.25 y 15)		<u>\$ (2.5072)</u>	<u>\$ 4.1275</u>	<u>\$ 3.9691</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Grupo, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Estados de cambios en el capital contable consolidados  
 Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018  
 (En miles de pesos mexicanos)

	Capital social	Reserva para recompra de acciones	Utilidades acumuladas	Otros resultados integrales	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total de capital contable
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	\$ 1,212,527	\$ 21,998	\$ 3,246,584	\$	\$ 4,481,109	\$ 568,508	\$ 5,049,617
Recompra de acciones		(3,188)			(3,188)		(3,188)
Adquisición de participación no controladora			(473)		(473)	(3,320)	(3,793)
Utilidad neta			263,749		263,749	7,053	270,802
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	1,212,527	18,810	3,509,860		4,741,197	572,241	5,313,438
Recompra de acciones		(6,766)			(6,766)		(6,766)
Otros resultados integrales			(43,168)	(13,001)	(56,169)		(56,169)
Utilidad neta			274,493		274,493	(1,220)	273,273
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	1,212,527	12,044	3,741,185	(13,001)	4,952,755	571,021	5,523,776
Recompra de acciones		(5,478)			(5,478)		(5,478)
Adquisición de participación no controladora			(1,675)		(1,675)	(3,548)	(5,223)
Otros resultados integrales				(30,867)	(30,867)		(30,867)
Pérdida neta			(166,783)		(166,783)	(4,085)	(170,868)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	\$ 1,212,527	\$ 6,566	\$ 3,572,727	\$ (43,868)	\$ 4,747,952	\$ 563,388	\$ 5,311,340

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Estados de flujos de efectivo consolidados  
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018  
(En miles de pesos mexicanos)

	2020	2019	2018
<b>Actividades de operación</b>			
(Pérdida) utilidad neta	\$ (170,868)	\$ 273,273	\$ 270,802
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	(106,177)	99,643	70,710
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	188,329	118,149	121,932
Depreciación	203,462	193,436	223,235
Pérdida en baja de inmuebles, maquinaria y equipo	13,604	882	3,271
Gasto por intereses	195,837	244,473	268,438
Valuación de instrumentos financieros derivados			(18,527)
Pérdida (ganancia) neta por diferencias en tipo de cambio no realizadas	(43,701)	21,003	(2,130)
	<u>280,486</u>	<u>950,859</u>	<u>937,731</u>
Variaciones en:			
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	410,397	12,196	(76,023)
(Incremento) en impuestos por recuperar	(159,143)	(13,310)	(5,986)
Disminución (incremento) en inventarios	4,388	(31,349)	(22,796)
Disminución (incremento) en pagos anticipados	5,334	(16,448)	43,610
Incremento (disminución) en proveedores	5,698	(14,371)	(39,157)
Incremento (disminución) en otros pasivos	14,797	5,728	(21,587)
Impuesto a la utilidad pagado	(24,929)	(54,221)	(72,638)
<b>Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación</b>	<u>537,028</u>	<u>839,084</u>	<u>743,154</u>
<b>Actividades de inversión</b>			
Efectivo pagado por adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(263,979)	(346,123)	(145,013)
Efectivo invertido en otros activos	(26,126)	(38,915)	(72,172)
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<u>(290,105)</u>	<u>(385,038)</u>	<u>(217,185)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Préstamos obtenidos	490,217	104,491	316,000
Pago de préstamos	(140,900)	(248,155)	(535,408)
Intereses pagados	(174,524)	(245,067)	(268,438)
Adquisición de participación no controladora	(5,223)		(3,793)
Recompra de acciones	(5,478)	(6,766)	(3,188)
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento</b>	<u>164,092</u>	<u>(395,497)</u>	<u>(494,827)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	411,015	58,549	31,142
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	(31,638)	(6,025)	(15)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>227,826</u>	<u>175,302</u>	<u>144,175</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año (Nota 5)</b>	<u>\$ 607,203</u>	<u>\$ 227,826</u>	<u>\$ 175,302</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

**Notas a los estados financieros consolidados  
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018  
(Cifras expresadas en miles de pesos (\$), excepto  
por las cifras en moneda extranjera, los tipos de cambio  
mencionados en la Nota 18 y otras referencias específicas)**

---

## **1. Actividad de la Compañía**

Grupe, S.A.B. de C.V. (“Grupe”) es una compañía mexicana, que por medio de sus subsidiarias tiene operaciones en México.

Las principales actividades de la Compañía y sus subsidiarias (en adelante, la “Compañía” o “Grupe”), son las siguientes:

- Servicios de hotelería tradicional y tiempo compartido, prestados en México en los estados de Sinaloa y Quintana Roo.
- Fraccionamiento y venta de lotes y casas, ubicados en México en el estado de Sinaloa.
- Operación de marinas y campos de golf, prestados en México en los estados de Sinaloa y Quintana Roo para marinas y Sinaloa para campos de golf.

Las acciones ordinarias de Grupe, (CIDMEGA), cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Las oficinas principales se encuentran ubicadas en: Calzada Camarón Sábalo sin número, Fraccionamiento El Cid, Mazatlán, Sinaloa, México.

### **Eventos significativos**

Durante 2020 la Compañía adquirió una porción de la participación no controladora de la subsidiaria El Anheló, S.A. de C.V., como resultado de lo anterior al cierre del ejercicio tiene una participación en esa subsidiaria de 54.67%, véase Nota 2.2.

En el mes de julio de 2019 se inició la construcción de la primera etapa del hotel Ventus - Ha en Puerto Morelos. La primera etapa consta de 126 habitaciones, 2 restaurantes, 2 albercas y lobby central.

Durante 2018, la Compañía adquirió una porción de la participación no controladora de la subsidiaria El Anheló, S.A. de C.V., como resultado de lo anterior al cierre del ejercicio tiene una participación en esa subsidiaria de 54.35%, véase Nota 2.2.

## **2. Bases de preparación y resumen de políticas de contabilidad significativas**

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación. Las políticas han sido aplicadas de forma consistente con el período anterior presentado en estos estados financieros consolidados, a menos que se mencione lo contrario.

### **a. Bases de preparación y medición**

Los estados financieros consolidados que se acompañan han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas e Interpretaciones Contables Internacionales (en su conjunto IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Contables Internacionales (IASB, por sus siglas en inglés).

## b. Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con las IFRS adoptadas requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración de la Compañía ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. Las áreas en las que se han efectuado juicios y estimaciones significativas en la preparación de los estados financieros y su efecto se describen en la Nota 3.

Los estados financieros consolidados fueron elaborados sobre la base de costo histórico, salvo por aquellos rubros mencionados en estas notas a los estados financieros consolidados en los que se especifique que fueron medidos a valor razonable, costo amortizado o valor presente. Los principales rubros medidos a valor razonable son los instrumentos financieros derivados y otros instrumentos financieros; los medidos a costo amortizado son principalmente la cartera de créditos y los créditos por deuda y depósitos de clientes y; el principal rubro medido a valor presente es la provisión por beneficios a empleados.

## c. Moneda funcional y de informe

La moneda funcional de la Compañía es el peso mexicano, debido a que es la moneda del ambiente económico en el que opera, ya que sus transacciones de venta y compras, así como sus principales activos y pasivos están denominados en dicha moneda. La moneda de informe de la Compañía, para efectos legales y fiscales es el peso mexicano.

## 2.1 Cambios contables

Normas aplicables a partir de 2020:

El IASB emitió varias NIIF y modificaciones a las NIIF que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2020, pero que no son relevantes para las actividades de la Compañía, como sigue:

Modificaciones de la NIIF 3 - Definición de un Negocio

El 22 de octubre de 2012, el IASB emitió las modificaciones a la NIIF 3 destinadas a resolver las dificultades que surgen cuando una entidad determina si ha adquirido un negocio o un grupo de activos. Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es en o después del comienzo del primer período de informe anual que comienza en o después del 1 de enero de 2020.

Referencias actualizadas al Marco Conceptual

Junto con el "Marco Conceptual" revisado publicado en marzo de 2019, el IASB también emitió "Enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual en las NIIF". Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.

NIIF 17 Contratos de Seguro

La NIIF 17 fue emitida por el IASB el 18 de mayo de 2018 y es efectiva para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas. La aplicación anticipada está permitida, siempre que la entidad también aplique la NIIF 9 y la NIIF 15 en la fecha en que se aplica por primera vez la NIIF 17.

La NIIF 17 es una nueva y completa norma contable para los contratos de seguro que abarca el reconocimiento y la medición, la presentación y la revelación. Una vez que esté vigente, la NIIF 17 reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguro" que fue emitida en 2005. La NIIF 17 se aplica a todos los tipos de contratos de seguro (es decir, seguros de vida, seguros de no vida, seguros directos y reaseguros), independientemente del tipo de entidades que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional. Se aplicarán algunas excepciones de alcance. El objetivo general de la NIIF 17 es proporcionar un modelo contable para los contratos de seguro que sea más útil y coherente para las aseguradoras. A diferencia de los requisitos de la NIIF 4, que se basan principalmente en políticas de contabilidad local anteriores, la NIIF 17 proporciona un modelo integral para los contratos de seguro, que abarca todos los aspectos contables relevantes. El núcleo de la NIIF 17 es el modelo general, complementado por:

- Una adaptación específica para contratos con características de participación directa (el enfoque de tarifa variable)
- Un enfoque simplificado (el enfoque de asignación de primas) principalmente para contratos de corta duración

NIC 1 Presentación de Estados Financieros y NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores

Cambios en el concepto de la Materialidad a efectos de la presentación y revelación en los estados financieros. Es efectiva para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.

NIIF 3 Combinaciones de Negocios

Definición de que es un negocio. Se aclara la definición para determinar si una transacción es la adquisición de un negocio o se trata de la adquisición de un activo. Es efectiva para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.

NIC 1 Presentación de estados financieros

En enero de 2020, el IASB modificó la NIC 1 respecto a la clasificación de los pasivos corriente y no corriente.

La modificación al literal (d) del párrafo 69 de la NIC 1 precisa que, si una entidad no tiene "el derecho al final del período sobre el que informa para diferir la liquidación del pasivo durante los siguientes doce meses", entonces debe ser clasificado como pasivo corriente.

Esta enmienda enfatiza que la clasificación de un pasivo no depende de las intenciones de una entidad; sino de los derechos (o control) que la entidad tenga en relación con el momento de la liquidación de la obligación.

Esta modificación es efectiva para períodos que empiezan el 1 de enero de 2022

La Compañía no tuvo impactos por la adopción de estas normas y modificaciones en los estados financieros consolidados.

### **Normas aplicables a partir de 2021**

Las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que han sido emitidas, pero que aún no están vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía, se describen a continuación. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando entren en vigencia:

Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes (1)

Modificaciones a la NIC 16 - Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo (1)

Modificaciones a la NIC 37 - Costos para completar un contrato oneroso (1)

## NIIF 17, Contratos de seguros (2)

- (1) En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022
- (2) En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023

### Reforma de las tasas de interés de referencia (IBOR - Modificaciones a la NIIF 9, IAS 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros.

Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, el IASB introdujo un expediente práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo.

Con respecto a las revelaciones, las entidades deberán revelar cómo están administrando la transición hacia tasas alternativas de referencia y los riesgos que puedan surgir de la transición; además, deberán incluir información cuantitativa sobre activos financieros y pasivos financieros no derivados, así como instrumentos financieros no derivados, que continúen bajo las tasas de referencia sujetas a la reforma y los cambios que hayan surgido a la estrategia de administración de riesgos. La Compañía se encuentra en proceso de evaluar los impactos que se deriven de la aplicación de estas enmiendas.

## 2.2 Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los resultados de Grupe y Subsidiarias.

### a. Subsidiarias

Una subsidiaria es una compañía controlada, directa o indirectamente por Grupe. El control se ejerce si, y sólo si se reúnen los elementos siguientes:

- Poder sobre la subsidiaria.
- Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la subsidiaria.
- Capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir en el importe de los rendimientos de la Compañía.

La consolidación se efectuó con base en los estados financieros auditados de las subsidiarias al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018.

Para propósitos de la consolidación, los criterios contables de las subsidiarias han sido adecuados cuando ha sido necesario para asegurar el cumplimiento con las políticas adoptadas por Grupe.

Los saldos y operaciones entre las compañías subsidiarias han sido eliminados en la consolidación.

Las principales compañías subsidiarias de Grupe son las siguientes:

<u>Compañía</u>	<u>Participación (%)</u> <u>2020, 2019 y 2018</u>			<u>Lugar de</u> <u>operación</u>	<u>Actividad</u>
Operadora Turística y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de bienes muebles.
Constructora y Materiales Playa Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Construcción y arrendamiento de inmuebles.
Terreno, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.
Marina del Sábalo, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Operación de marinas.
Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid, S.A. de C.V.	100	100	100	Mazatlán, Sin.	Fraccionamiento y venta de lotes y casas.
El Cid Golf & Country Club, S.A. de C.V.	81.7	81.7	81.7	Mazatlán, Sin.	Operación de clubes de golf.
Caribe Paradise, S.A. de C.V.	98.3	98.3	98.3	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de bienes muebles y operación de marinas.
Corporativo de Servicios El Cid, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Prestación de servicios de personal.
Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V.	98	98	98	Cozumel, Quintana Roo	Hotelería tradicional.
Inmobiliaria Marítima Dolores, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.
Promotours del Noroeste, S.A. de C.V.	80	80	80	Puerto Morelos, Quintana Roo	Servicio de comercialización.
El Cid Vacations Club, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Comercialización de tiempo compartido.
Hoteles El Cid Mazatlán, S.A. de C.V.	98	98	98	Mazatlán, Sin.	Operación de hoteles.
Caribe Paraíso, S.A. de C.V.	99.7	99.7	99.7	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento y venta de inmuebles.
Operadora Turística El Cid Riviera Maya, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Operación de hoteles.
Asesoría Estratégica Riviera Maya, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Prestación de servicio de personal.
Nuempresas, S.A. de C.V.	98	98	98	Puerto Morelos, Quintana Roo	Comercialización de actividades recreativas
El Anheló Resorts, S.A. de C.V.	55	54	54	Los Cabos, Baja California, Sur	Desarrollo de marinas y lotes hoteleros.
Desarrolladora Turística y Hotelera Paradise, S.A. de C.V.	99.8	99.8	99.8	Mazatlán, Sin.	Arrendamiento de inmuebles.

Durante el ejercicio 2020 se realizaron las siguientes operaciones:

- iii. En El Anheló, S.A. de C.V. la Compañía adquirió 3,756,754 acciones de la participación de los otros accionistas por \$5,223.

Durante el ejercicio 2018 se realizaron las siguientes operaciones:

- iv. En El Anheló, S.A. de C.V. la Compañía adquirió 3,514,938 acciones de la participación de los otros accionistas por \$3,793.

La Compañía y todas sus subsidiarias son compañías mexicanas y llevan a cabo todas sus operaciones en territorio nacional.

- b. Detalles de las subsidiarias no poseídas totalmente y que tienen una participación no controladora significativa.

Las subsidiarias no poseídas totalmente no han decretado pagos de dividendos durante 2020, 2019 y 2018.

La siguiente tabla muestra información de las subsidiarias no controladas al 100% y que tienen una participación no controladora significativa:

Nombre de la subsidiaria	(% de participación no controladora 2020, 2019 y 2018)			Participación no controladora					
	2020	2019	2018	Utilidad (pérdida)			Inversión acumulada		
				2020	2019	2018	2020	2019	2018
El Anhelito Resorts, S.A. de C.V.	45	46	46	\$ 1,852	\$ (395)	\$ 5,212	\$ 556,793	\$ 558,873	\$ 559,268
Subsidiarias individualmente inmaterialmente con participación no controladora				<u>(5,937)</u>	<u>(825)</u>	<u>1,841</u>	<u>6,595</u>	<u>12,148</u>	<u>12,973</u>
Total				<u>\$ (4,085)</u>	<u>\$ (1,220)</u>	<u>\$ 7,053</u>	<u>\$ 563,388</u>	<u>\$ 571,021</u>	<u>\$ 572,241</u>

c. Subsidiaria con participación no controladora significativa

Las subsidiarias no poseídas totalmente no han decretado pagos de dividendos durante 2020, 2019 y 2018.

La información financiera de la subsidiaria que tiene una participación no controladora significativa, es como sigue:

	2020	2019	2018
<b>El Anhelito Resorts, S.A. de C.V.:</b>			
Activos circulantes	\$ 20,307	\$ 16,776	\$ 12,238
Activos no circulantes	\$ 1,396,051	\$ 1,371,289	\$ 1,340,988
Pasivos circulantes	\$ 188,002	\$ 163,794	\$ 128,088
Capital atribuible a los accionistas de la Compañía	\$ 671,563	\$ 665,398	\$ 665,870
Participación no controladora	556,793	558,873	559,268
Capital contable	\$ 1,228,356	\$ 1,224,271	\$ 1,225,138
<b>Estado de resultado condensado:</b>			
Ingresos	\$ 20,594	\$ 12,764	\$ 22,919
Gastos	16,509	13,631	11,502
Utilidad neta	\$ 4,085	\$ (867)	\$ 11,417
	2020	2019	2018
Utilidad neta e integral atribuible a los accionistas de la Compañía	\$ 2,233	\$ (472)	\$ 6,205
Utilidad neta e integral atribuible a la participación no controladora	1,852	(395)	5,212
Utilidad neta	\$ 4,085	\$ (867)	\$ 11,417
<b>Estado de flujos de efectivo condensado:</b>			
Flujos de efectivo netos de actividades de operación	\$ (6,085)	\$ (7,887)	\$ (8,029)
Flujos de efectivo neto de actividades de inversión	(11,729)	(17,579)	(12,310)
Flujos de efectivo neto de actividades de financiamiento	17,843	25,492	20,363
Flujos de efectivo neto	\$ 29	\$ 26	\$ 24

Las demás subsidiarias que poseen una participación no controladora significativa, no son materiales respecto de la información financiera de la Compañía.

### 2.3 Información por segmentos

Un segmento operativo es un componente de la Compañía que está involucrado en actividades de negocio de las cuales se obtienen ingresos e incurren en costos, incluyendo ingresos y gastos relacionados con transacciones con otros de los componentes de la Compañía. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Director General de la Compañía para la toma de decisiones a fin de evaluar su desempeño y para el cual se tiene disponible información financiera específica. Los segmentos operativos identificados y que son analizados por la Compañía son: operación hotelera, tiempo compartido, bienes raíces, casa club y otros.

La información financiera condensada referente a los segmentos de negocio operados por la Compañía, cuyos resultados de operación son revisados en la toma de decisiones, se presenta en la Nota 18.

### 2.4 Transacciones y conversión de moneda extranjera

De acuerdo a la NIC 21 "Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera" ("NIC 21"), las transacciones en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio vigentes en las fechas de concertación o liquidación. Los activos y pasivos en dichas monedas se expresan en moneda nacional aplicando los tipos de cambio vigentes a la fecha del estado de situación financiera consolidada. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en los tipos de cambio entre las fechas de concertación de las transacciones y liquidación o valuación al cierre del ejercicio se aplican a los resultados período.

### 2.5 Activos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, cartera de créditos, otras cuentas por cobrar (incluye activos contractuales y activos por derecho a devolución, conceptos relacionados a la aplicación de la IFRS 15), préstamos y cuentas por pagar; así como derivados financieros designados como instrumentos de cobertura o no designados como instrumentos de cobertura.

#### I. Activos financieros:

Los activos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como medidos a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral y a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y del modelo de negocio de la Compañía para administrarlos; la Compañía mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra a valor razonable con cambios en resultados, costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales la Compañía ha aplicado la solución práctica, es decir se permite no ajustar al precio de la transacción determinado según la IFRS 15, algún posible componente financiero.

Para que un activo financiero se clasifique y mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés)" sobre el importe del capital pendiente. Esta evaluación se conoce como la prueba SPPI y se realiza a nivel de instrumento.

El modelo de negocio de la Compañía para la gestión de activos financieros se refiere a cómo gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la cobranza de flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros, o ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o convención en el mercado (operaciones regulares) se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

## II. Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras tales como: créditos bancarios y otros préstamos y proveedores.

### a. Clasificación, reconocimiento y valuación de activos financieros

Para fines de medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- (i) Activos financieros a costo amortizado
- (ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral con reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas a resultados (instrumentos de deuda)
- (iii) Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral sin reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas tras la baja en cuentas (instrumentos de patrimonio)
- (iv) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

#### - Activos financieros a costo amortizado

Esta categoría es la más relevante para la Compañía. La Compañía mide los activos financieros a costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener activos financieros a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de la tasa de interés efectiva y están sujetos a deterioro. Este método considera la aplicación de una tasa de interés efectiva la cual descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo o, cuando es apropiado al valor en libros neto al momento. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja en cuentas, se modifica o se deteriora.

Los activos financieros de la Compañía a costo amortizado incluyen cuentas y documentos por cobrar.

#### - Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de deuda)

Se miden los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantenerlo a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o venderlo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Para instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, los ingresos por intereses, la revaluación cambiaria (un aumento del precio de la moneda local en relación con una moneda extranjera bajo un tipo de cambio fijo) y las pérdidas por deterioro o sus reversiones (se refiere a cuando se hace la reversión de la estimación para pérdidas crediticias esperadas), se reconocen en el estado de resultados y se calculan de la misma manera que para los activos financieros medidos a costo amortizado. Los cambios del valor razonable restante se reconocen en otro resultado integral. Tras la baja en cuentas, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en otro resultado integral se reclasifica a resultados.

La Compañía no cuenta con instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de patrimonio)

Tras el reconocimiento inicial, la Compañía puede elegir clasificar irrevocablemente sus inversiones en instrumentos de patrimonio como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral cuando cumplen con la definición de patrimonio según la NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación" y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina instrumento por instrumento.

Las ganancias y pérdidas en estos activos financieros nunca se reclasifican a resultados. Los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral no están sujetos a evaluación de deterioro.

La Compañía eligió no clasificar sus inversiones en instrumentos de patrimonio dentro de esta categoría.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros obligatoriamente requeridos para ser medidos a valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar (es decir los derivados contratados para fines especulativos) a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos de capital e intereses se clasifican y miden a valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocio. Sin perjuicio de los criterios para que los instrumentos de deuda se clasifiquen a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, como se describió anteriormente, los instrumentos de deuda se pueden designar a valor razonable con cambios en resultados en el reconocimiento inicial si al hacerlo elimina, o reduce significativamente, una asimetría contable.

Estos activos financieros se contabilizan en el estado de situación financiera a su valor razonable con cambios netos en el valor razonable reconocidos en el estado de resultados.

Esta categoría incluye instrumentos financieros derivados con cambios en resultados.

#### b. Clasificación, reconocimiento y valuación de pasivos financieros

Para fines de medición posterior, los pasivos financieros se clasifican en dos categorías:

- (i) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados
- (ii) Préstamos y cuentas por pagar

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprarlos en el corto plazo. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados celebrados por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura definidas por la IFRS 9. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designados como instrumentos de cobertura efectivos.

Las ganancias o pérdidas en los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de la IFRS 9. La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

- Pasivos financieros a costo amortizado

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos que devengan intereses se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El proceso de amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en resultados, así como cuando los pasivos se dan de baja en cuentas.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y honorarios o costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como gastos financieros en el estado de resultados.

III. Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

a. Préstamos otorgados y cuentas por cobrar

La cartera de créditos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Éstos surgen principalmente mediante el suministro de bienes y servicios a los clientes, pero también incorporan otros tipos de activos monetarios contractuales. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquéllos cuyo vencimiento es mayor a doce meses posteriores al cierre del período reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Este tipo de activos se reconocen inicialmente al valor razonable, más los costos de operación que son atribuibles directamente a la adquisición o emisión, y posteriormente se registran al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la provisión por deterioro.

Esta categoría comprende el efectivo y equivalentes de efectivo, las inversiones conservadas al vencimiento, deudores por reporto, la cartera de créditos y las otras cuentas por cobrar presentados en el estado de situación financiera consolidado.

b. Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderlos en el corto plazo. Los derivados también son clasificados como adquiridos para negociación a menos que sean designados como coberturas. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquéllos cuyo vencimiento es mayor a doce meses posteriores al cierre del período reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Éstos se registran inicialmente al valor razonable y los costos de transacción se llevan a gastos en el estado de resultados integrales. Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de estos activos se reconocen en los resultados del año.

Esta categoría comprende las inversiones e instrumentos financieros derivados adquiridos con fines de negociación.

c. Disponible para venta

Son activos financieros no derivados que son designados en esta categoría o que no están incluidos en las categorías anteriores. Éstos se registran al valor razonable cuyas variaciones en valuación son reconocidas en otros resultados integrales y traspasados al estado de resultados integrales en la fecha de realización.

## 2.6 Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y su monto neto es presentado en el estado de situación financiera consolidado cuando se tiene legalmente el derecho de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

## 2.7 Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas por todos los instrumentos financieros. Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre el valor presente de la suma de los flujos de efectivo contractuales y la suma de los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original, dichas pérdidas son reconocidas en el estado de resultados en el período en que surge el deterioro. Las recuperaciones de pérdidas previamente reconocidas son registradas en el estado de resultados en el período en que el deterioro deja de existir o se reduce.

Pérdidas crediticias esperadas ("PCE").

PCE en los próximos 12 meses. Si a la fecha de reporte, el riesgo de crédito de un activo no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, entonces la reserva será considerada como las PCE en los próximos 12 meses. Estas pérdidas están asociadas con activos financieros clasificados como riesgo normal.

PCE por la vida remanente del instrumento (lifetime). Surgen de eventos de incumplimiento potenciales que se estima ocurran durante la vida remanente de los instrumentos, siendo el término contractual el período máximo considerado para medir las pérdidas crediticias esperadas.

La Compañía clasifica sus instrumentos financieros a costo amortizado o valor razonable a través de resultados, sujetos a pruebas de deterioro, en una se las siguientes categorías:

Riesgo normal (etapa 1). Incluye todos los instrumentos que no cumplen con todos los requerimientos para ser clasificados en el resto de las categorías.

Riesgo significativo (etapa 2). Incluye todos los instrumentos que, sin cumplir los criterios para ser clasificados como cuentas incobrables o con riesgo de incumplimiento, han experimentado incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial.

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

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

Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;

Deterioro significativo en indicadores de mercado externos para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el período de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;

Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;

Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;

Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;

Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, IFRS 9 supone de forma refutable, que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

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

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina que a la fecha de valuación ya no se cumplen las condiciones para estimar la pérdida crediticia esperada por la vida remanente del crédito (por ejemplo: disminuye el nivel de riesgo con respecto a lo definido para el incremento significativo), la Compañía puede estimar la pérdida esperada a 12 meses a la fecha de reporte, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado, ya que bajo este enfoque todas las pérdidas se miden por la vida remanente de la operación.

Riesgo de incumplimiento (etapa 3). Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero.

Medición y reconocimiento de PCE.

Para realizar la medición de las PCE, la cartera es segmentada en grupos homogéneos de riesgo, que comparten características dentro del grupo. Las características del riesgo de crédito para agrupar los instrumentos, son entre otros: el tipo de instrumento, industria, área geográfica, tipo de garantía, calificación de crédito, fecha de reconocimiento, tiempo remanente y cualquier otro factor relevante para estimar el flujo de efectivo futuro.

Es importante que, al usar la experiencia de pérdida crediticia para estimar pérdidas esperadas, la información acerca de las tasas de pérdida sea aplicada a grupos que sean definidos de una manera que sea consistente con los grupos para los cuales las tasas de pérdida históricas hayan sido observadas.

Además, la información histórica debe ser ajustada de forma que ésta refleje las condiciones actuales y su pronóstico de condiciones futuras que no afecten al período sobre el cual se basa la información histórica, y eliminar los efectos de las condiciones en el período histórico que no son relevantes para los flujos de efectivo contractuales futuros.

De esta manera, cada uno de estos segmentos obtiene su propia estimación de pérdida estimada que es calculada en función de los parámetros de probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida (es decir, la magnitud de la pérdida dado un incumplimiento) y exposición al incumplimiento. La estimación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida se basa en información histórica ajustada por información prospectiva (forward-looking).

- La probabilidad de incumplimiento es un parámetro clave para la construcción del modelo de pérdida esperada por deterioro. La probabilidad de incumplimiento se ve como la estimación de que tan verosímil es que se dé un incumplimiento dado un horizonte de tiempo; el cálculo incluye datos históricos, supuestos y expectativas de las condiciones futuras.
- La severidad de la pérdida es la estimación de las pérdidas una vez que se presenta el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales al momento del incumplimiento y aquellos flujos que se esperan recibir, tomando en consideración los flujos de efectivo por garantías y mejoras crediticias.
- En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros se estima como el valor en libros bruto en la fecha de reporte; y otra información relevante a futuro.
- Tasa de descuento es la tasa utilizada para descontar la pérdida esperada al valor presente de la fecha de reporte usando la tasa de interés efectiva.

La Compañía lleva a cabo pruebas retrospectivas para evaluar la razonabilidad de la estimación colectiva. Por otro lado, la metodología requiere estimar las PCE debido a eventos basados en una consideración imparcial y ponderada de la probabilidad de ocurrencia de una serie de escenarios, considerando un rango de 3 a 5 posibles escenarios futuros, dependiendo de las características de cada grupo que pudieran tener un impacto en la cobranza de flujos de efectivo contractuales.

Se deben considerar posibles escenarios, pues se requiere que la pérdida esperada crediticia sea una probabilidad ponderada no sesgada que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles. Una entidad no necesita identificar todos los escenarios, sin embargo, debe considerar el riesgo de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la probabilidad de que ocurra o no, aunque la probabilidad sea muy baja, siempre tomando en cuenta el valor del dinero en el tiempo, así como toda la información disponible relevante de eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de la evolución de factores macroeconómicos que son mostrados como relevantes para la estimación de este monto, por ejemplo: el PIB, la tasa de desempleo, tasas de intereses, etc.

Para la estimación de parámetros utilizados en la estimación de deterioro, la Compañía basa su experiencia en modelos desarrollados internamente tanto en el área regulatoria como para propósitos de gestión, adaptando los desarrollos de estos modelos bajo IFRS 9.

Para las cuentas por cobrar comerciales la Compañía aplica un enfoque simplificado para el cálculo de las PCE, por lo tanto, no sigue los cambios en el riesgo de crédito, pero en su lugar reconoce PCE por la vida total del crédito a cada fecha de reporte. La Compañía ha establecido una matriz de provisiones basada en su experiencia de pérdidas crediticias históricas, ajustada por factores específicos futuros de los clientes y del ambiente económico.

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

Las pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar con clientes de tiempo compartido, se registra al momento en que dicho instrumento financiero se origina, para su determinación se considera la experiencia histórica de pérdidas, la zona geográfica, la procedencia del cliente y la probabilidad de los hechos futuros, entre otros. Los porcentos determinados son como sigue:

	<u>Pérdida crediticia esperada</u>
Contratos con clientes estadounidenses	24.70%
Contratos con clientes mexicanos	46.56%
Contratos con clientes canadienses	20.88%
Contratos con otros clientes	46.56%

Al 31 de diciembre de 2020 y en base a la experiencia histórica de la Compañía y la probabilidad de los hechos futuros, la pérdida crediticia esperada durante la vida de las cuentas por cobrar, comerciales y otros, es como sigue:

	<u>Pérdida crediticia esperada</u>
Vigente	0.05%
De 1 a 30 días	1.00%
De 31 a 60 días	3.00%
De 61 a 90 días	6.25%
De 91 a 365 días	25.00%
Más de 1 año	100.00%

## **2.8 Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas**

La Compañía ha decidido y designado en sus políticas contables, el adoptar la contabilidad de coberturas para así mantener sus instrumentos financieros derivados y gestionar su exposición al riesgo de tasa de interés por los financiamientos contraídos, por lo cual ha contratado swaps de tasa en su mayoría de posiciones. Los detalles adicionales de los instrumentos financieros derivados se revelan en la Nota 7.

La política contable anteriormente descrita, ha sido determinado bajo el alcance de mostrar de manera fiable las condiciones de mercado que mejor se ajusten a la estrategia de mitigación de riesgo de la Compañía, así mismo se decidió aplicar un enfoque retrospectivo para mejorar la claridad de la información financiera y los valores de mercado asociados a cada cobertura de conformidad a las metodologías valuación de la empresa y sensibilizadas con las contrapartes.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se designará su relación de cobertura. La ganancia o pérdida resultante de la ineffectividad del instrumento se reconocerá en utilidad o pérdida inmediatamente se hayan realizado las pruebas prospectivas de efectividad de la cobertura designada.

Las políticas para el tratamiento de los instrumentos financieros derivados se alinean a los objetivos de la administración de riesgos y las estrategias para celebrar transacciones de cobertura. Los derivados designados con la intencionalidad de realizar coberturas se reconocen bajo los siguientes criterios:

## Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

## Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

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

## 2.9 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes de efectivo se valúan a valor razonable, el efectivo consiste principalmente en efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero. Los intereses ganados y las utilidades y pérdidas en valuación se presentan en el estado de resultado.

## 2.10 Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar a clientes, así como los documentos por cobrar y otros, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar y por lo tanto se valúan al costo amortizado.

El plazo de crédito otorgado a los clientes que adquieren membresías de tiempo compartido es, generalmente de 6 a 120 meses y el plazo de crédito promedio sobre la venta de tiempo compartido es de 5 años. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se cargaron intereses del 18% anual. La Compañía no estima incobrabilidad en las cuentas por cobrar de tiempo compartido por estar garantizadas con el valor propio de la membresía y asimismo, por estar cubierta con la reserva para cancelaciones futuras de ventas de membresías de tiempo compartido registradas como pasivo a la fecha de los estados financieros.

Antes de aceptar cualquier nuevo cliente de membresías de tiempo compartido, éstos tienen que cumplir con los requisitos de crédito establecidos por la administración de la Compañía para evaluar la calidad crediticia del cliente potencial. Los requisitos de crédito y límites atribuidos a los clientes se revisan periódicamente. Al 31 de diciembre de 2020 el 92% de las cuentas por cobrar a clientes no están vencidas ni deterioradas, tienen la mejor calificación de crédito atribuible de acuerdo al sistema externo de calificación crediticia usado por la Compañía. La Compañía cuenta con pagarés para todos sus clientes hasta por el monto del crédito otorgado en el contrato de venta de membresía y adicionalmente cuenta con el valor intrínseco de la membresía, la cual, de acuerdo a las condiciones del contrato de venta, puede cancelar de manera unilateral si el cliente no paga de acuerdo a las condiciones pactadas.

La Compañía tiene contratos con agencias mayoristas y minoristas que le proveen los huéspedes de su operación hotelera, en los que se establece el límite de crédito otorgado y el plazo de crédito, que generalmente no es mayor a 30 días. Estos contratos son revisados conjuntamente con las agencias de manera anual, tanto en límites como en plazo de crédito, así como los porcentajes de comisión por envío de huéspedes. La Compañía cuenta con pagarés expedidos por las agencias hasta por el monto del límite de crédito.

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos que están vencidos al final del período sobre el que se informa. Para el caso de las cuentas por cobrar de tiempo compartido no se tiene creada una estimación para cuentas de cobro dudoso por lo explicado en el primer párrafo de esta nota. Por las demás cuentas por cobrar que se presentan en esta nota, la Compañía ha reconocido una estimación para cuentas de cobro dudoso de acuerdo a la identificación de saldos específicos.

### **2.11 Estimación preventiva para riesgos crediticios**

Con base en lo señalado en la Nota 2.7. Deterioro de activos financieros, la Compañía sigue la siguiente metodología:

Sobre la determinación del importe de deterioro de la cartera de crédito bajo un modelo de pérdida crediticia esperada de acuerdo con los requerimientos y lineamientos establecidos en la IFRS 9, se desarrolló una metodología atendiendo las mejores prácticas a nivel internacional, dando continuidad al modelo interno actualmente implementado, lo que le da mayor robustez a las estimaciones.

La norma IFRS 9, prescribe un modelo de tres etapas para reconocer el incumplimiento de crédito basándose en cambios en la calidad del crédito desde su reconocimiento inicial, para lo cual derivado del giro del negocio del cliente se ha hecho la adaptación de la metodología propuesta resumiéndola en lo siguiente:

Por la cartera de tiempo compartido, se reconoce en los resultados del ejercicio una estimación derivada de las PCE por toda la vida del instrumento financiero, para su determinación se consideraron los posibles escenarios, logrando una probabilidad ponderada no sesgada mediante la evaluación de un rango de resultados posibles, se consideró el riesgo de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la probabilidad de que ocurra o no, tomando en cuenta toda la información disponible relevante de eventos pasados, condiciones actuales y en su caso, pronósticos de la evolución de factores macroeconómicos que son mostrados como relevantes para la estimación de este monto, por ejemplo: el PIB, la tasa de desempleo, tasas de intereses, etcétera.

Por el resto de la cartera de la Compañía, se aplica un enfoque simplificado del modelo de estimación de pérdidas crediticias esperadas para activos financieros que no cuentan con un componente significativo de financiación, clasificando dicha cartera por grados de atraso en pago, asignando diferentes montos de PCE a cada segmento.

### **2.12 Operaciones con instrumentos financieros derivados**

#### **a. Derivados con fines de negociación**

Por lo que respecta a las operaciones con fines de negociación, el objetivo es aprovechar las posibilidades de arbitraje que se presentan en los principales mercados financieros dentro de los límites globales de riesgo autorizados.

#### **b. Derivados con fines de cobertura**

La Compañía ha decidido designar sus derivados como instrumentos de cobertura para hacer frente a la exposición de tasas de interés, estableciendo así relaciones de cobertura, se documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Adicional de realizar pruebas de efectividad para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta. Por lo que respecta a las operaciones con fines de cobertura ver lo señalado en la Nota 2.8.

### **2.13 Otras cuentas por cobrar**

La Compañía reconoce como otras cuentas por cobrar los derechos de cobro que surgen principalmente por créditos otorgados, servicios prestados o enajenación de bienes en el curso ordinario del negocio. Si el cobro se espera realizar en un año o menos, se clasifican como corto plazo, de lo contrario se presentan como activos no circulantes.

### **2.14 Inventarios**

Los inventarios se reconocen inicialmente al costo y posteriormente, el monto que sea menor entre el costo y el valor neto de realización, aplicando la fórmula de costo promedio. En el caso de terrenos para urbanización y para venta se registran a su costo de adquisición más el costo acumulado de urbanización y/o construcción, incluyendo el costo de financiamiento. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta.

### **2.15 Pagos anticipados**

Están representados por el valor nominal de diversos anticipos a cuenta de servicios, rentas, publicidad, impuestos, entre otros.

### **2.16 Inmuebles, maquinaria y equipo**

Los inmuebles, maquinaria y equipo se miden a costo histórico menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro. El costo incluye el precio de compra y los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los costos subsecuentes, que representan un aumento de la capacidad y por ende una extensión de la vida útil de los bienes, también se capitalizan. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento son reconocidos en el estado de resultados durante el período en que se incurren.

Las propiedades que están en proceso de construcción (nuevos hoteles y remodelación de los hoteles existentes) se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Compañía. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado.

Los terrenos propios no se deprecian. La depreciación sobre activos en construcción no inicia sino hasta que son completados y están disponibles para uso. La depreciación se registra en todas las demás partidas de inmuebles, maquinaria y equipo, con el fin de cancelar el valor en libros durante sus vidas económicas útiles esperadas y se calcula por el método de línea recta sobre los saldos mensuales iniciales. Véase Nota 10.

Cuando partes significativas de un elemento de inmuebles, maquinaria y equipo tienen diferentes vidas útiles, éstas se registran como un componente por separado, y su depreciación se calcula también en forma separada.

Las vidas útiles de todos los elementos de inmuebles, maquinaria y equipo se revisan periódicamente, y ajustan si es necesario al final de cada período.

La Compañía evalúa periódicamente el valor de recuperación de inmuebles, maquinaria y equipo, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden el valor de recuperación. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos al valor de recuperación.

Los inmuebles, maquinaria y equipo se dan de baja cuando se venden o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que resulta de la venta o retiro de los activos, se determina considerando, en su caso, los recursos que se reciben por la venta, y se reconocen en resultados.

## 2.17 Arrendamientos

Los arrendamientos son aquellos contratos en los que hay un activo identificado, se obtienen sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo y se tiene el derecho a dirigir el uso del activo.

Al determinar si la Compañía obtiene sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo, solo se consideran los beneficios económicos que surgen del uso del activo, sin considerar aquellos relacionados con la propiedad legal y otros beneficios potenciales. Asimismo, se considera si el proveedor tiene derechos de sustitución sustantivos, si es el caso, el contrato no es un arrendamiento.

La Compañía contabiliza un contrato, o parte de un contrato, como un arrendamiento cuando éste transfiere el derecho de uso del activo por un período de tiempo determinado a cambio de una contraprestación.

Al determinar si la Compañía tiene derecho al uso directo del activo, la Compañía considera cómo y para qué propósito se usa el activo durante todo el período de uso. Si no hay decisiones importantes a tomar, porque están predeterminadas debido a la naturaleza del activo, la Compañía considera si estuvo involucrada en el diseño del activo de tal manera que predetermina cómo y para qué propósito será utilizado el activo a lo largo de todo el período de uso. Si el contrato o parte de un contrato no cumple con estos criterios, la Compañía aplica otras IFRS aplicables en lugar de la IFRS 16.

Todos los arrendamientos se contabilizan reconociendo un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, excepto por los arrendamientos de bajo valor o con una duración de 12 meses o menos.

Los pasivos por arrendamiento se valúan al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento por efectuar, descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si puede determinarse fácilmente; de lo contrario, se utiliza la tasa incremental de financiamiento al comienzo del arrendamiento. Los pagos variables por arrendamiento solo se incluyen en la valuación del pasivo por arrendamiento si dependen de un índice o tasa. En tales casos, la valuación inicial del pasivo por arrendamiento supone que el elemento variable permanecerá sin cambios durante todo el plazo del arrendamiento. Otro tipo de pagos variables se cargan a resultados en el período al que corresponden.

En el reconocimiento inicial, el valor en libros del pasivo por arrendamiento también incluye:

- i. importes que se espera pagar como garantía de valor residual;
- ii. el precio de ejercicio de opciones de compra si se tiene certeza razonable de ejercer la opción;
- iii. cualquier penalización pagadera por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento considera que se ejercerá dicha opción.

Los activos por derecho de uso se valúan inicialmente por el monto del pasivo por arrendamiento, se reducen por los incentivos de arrendamiento recibidos y se incrementan por:

- i. pagos de arrendamiento realizados antes o en la fecha de inicio del arrendamiento;
- ii. costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
- iii. el monto de cualquier provisión reconocida cuando la Compañía tiene la obligación contractual de dismantelar, eliminar o restaurar el activo arrendado.

Después de la valuación inicial, los pasivos por arrendamiento aumentan como resultado de los intereses devengados a una tasa periódica constante de interés sobre el saldo pendiente y se reducen por los pagos por arrendamiento realizados. Los activos por derecho de uso se deprecian o amortizan linealmente durante el plazo restante del arrendamiento o durante la vida útil del activo, lo que se espera ocurra primero.

## 2.18 Revisión de los valores de activos de larga duración

La Compañía evalúa periódicamente el valor de recuperación de los activos tangibles e intangibles de larga duración, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden el valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto de los ingresos netos potenciales que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización o realización de dichos activos. Otros activos no financieros están sujetos a pruebas de deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos al valor de recuperación.

Cuando no sea posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la prueba de deterioro se lleva a cabo en el grupo más pequeño de activos al que pertenece y por el cual hay flujos de efectivo identificables por separado, es decir la unidad generadora de efectivo ("CGUs", por sus siglas en inglés).

La pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del período, excepto en la medida en que se reversen ganancias previamente reconocidas en otras partidas integrales.

### **2.19 Créditos bancarios y otros préstamos**

Son reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de cualquier costo de operación atribuible directamente a la emisión del instrumento. Dichos pasivos que causan intereses se calculan posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, lo cual asegura que cualquier gasto de intereses durante el período hasta el pago completo sea a una tasa constante sobre el saldo del pasivo registrado en el estado de situación financiera consolidado. El gasto de intereses incluye los costos de operación iniciales y las primas pagaderas al momento de la amortización, así como cualquier interés o cupón pagaderos mientras el pasivo se encuentre insoluto.

### **2.20 Proveedores**

El pasivo por este concepto representa las obligaciones de pago por las mercancías que han sido adquiridas y de los servicios que han sido recibidos de proveedores en el curso ordinario del negocio.

### **2.21 Otras cuentas por pagar**

Las otras cuentas por pagar comerciales y otros pasivos monetarios a corto plazo se reconocen inicialmente a valor razonable y se registran posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

### **2.22 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados; es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación; y el monto pueda ser estimado confiablemente.

### **2.23 Impuestos a la utilidad**

Los impuestos a la utilidad del período comprenden el impuesto causado y diferido. El impuesto causado es determinado con base en las disposiciones fiscales vigentes y se registra en los resultados del año a que es atribuible.

El impuesto diferido es determinado sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para la determinación del resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

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

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

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

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

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

Los activos y pasivos fiscales diferidos se compensan cuando la Compañía tenga un derecho legalmente ejecutable para compensar los activos y pasivos fiscales actuales, y los activos y pasivos fiscales diferidos se relacionen con los impuestos aplicados por la misma autoridad fiscal. Los impuestos diferidos activos se registran sólo cuando existe la posibilidad de recuperarse.

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de una combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

#### **2.24 Costos por préstamos**

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

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

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

#### **2.25 Beneficios a los empleados**

Los pasivos por beneficios a los empleados otorgados por la Compañía son determinados como sigue:

- a. Los beneficios a los empleados a corto plazo se reconocen como gastos en los resultados del período y sus pasivos se expresan a valor nominal.
- b. Los beneficios de retiro bajo el esquema de beneficios definidos requieren suposiciones actuariales para medir las obligaciones contraídas y el gasto correspondiente a cada período, y además existe la posibilidad de obtener ganancias o pérdidas actuariales. Se miden utilizando el método de la unidad de crédito proyectada, considerando el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera consolidado.
- c. Los beneficios a los empleados a corto plazo se reconocen como gastos en los resultados del período y sus pasivos se expresan a valor nominal.
- d. La PTU se reconoce en el año en que se causa y se registra dentro del rubro de gastos.

#### **2.26 Utilidad por acción**

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no tiene acciones con efectos potencialmente dilutivos, por lo que la utilidad básica por acción y diluida es la misma.

## **2.27 Ingresos**

Los ingresos de la Compañía se derivan de la venta de bienes o prestación de servicios, reconocidos en un momento determinado en el tiempo, el reconocimiento de ingresos es como sigue:

### **Operación hotelera**

Los ingresos por la operación hotelera tradicional se reconocen en el período en que se presta el servicio.

### **Tiempo compartido**

Los ingresos por tiempo compartido se reconocen en el momento en que se firma de aceptado el contrato y el cliente ha entregado su enganche. En las ventas que requieren financiamiento, el ingreso por interés efectivo se reconoce en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas.

### **Venta de bienes raíces**

Los ingresos por venta de bienes raíces se reconocen cuando se transfiere el control de los inventarios a los clientes.

### **Ingresos casa club y otros**

Los ingresos por servicios se reconocen en el momento en el que se presta el servicio a los clientes; las cuotas anuales, se reconocen como ingreso a lo largo del período que cubren.

### **Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

## **2.28 Comportamiento cíclico o estacional**

Las ventas correspondientes a la hotelería tradicional, se incrementan durante los períodos vacacionales y de fin de año, que corresponden a los meses de abril, julio, agosto, noviembre y diciembre de cada año.

## **2.29 Clasificación de costos y gastos**

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultado integral fueron clasificados por su naturaleza.

## **2.30 Fondo de recompra de acciones propias**

Las acciones propias adquiridas se presentan como una disminución del fondo de recompra de acciones que se incluye en el estado de situación financiera consolidado en el renglón de reserva para recompra de acciones y se valúan a su costo de adquisición.

## **2.31 Estados de flujos de efectivo**

La Compañía presenta el flujo de efectivo de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos y partidas de ingresos o gastos asociados con las actividades de inversión o de financiamiento de flujos de efectivo.

Los intereses y dividendos pagados e intereses y dividendos recibidos son usualmente clasificados como actividades de financiamiento y operación, respectivamente, en el flujo de efectivo.

### 3. Estimaciones y juicios contables críticos

Las principales estimaciones, provisiones o reservas contables críticas que hemos identificado son las siguientes:

#### a. Estimaciones contables críticas

##### Vida útil y valor residual de inmuebles, maquinaria y equipo

La Compañía revisa la vida útil y el valor residual estimados de sus inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada período anual. Con base en los avalúos practicados por peritos independientes, la Compañía realizó la identificación de componentes y de su vida útil. El grado de incertidumbre relacionado con las estimaciones de las vidas útiles y valores residuales está relacionado con los cambios en el mercado y la utilización de los activos.

##### Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al efectuar las pruebas de deterioro de los activos, la Compañía requiere efectuar estimaciones del valor de uso asignado a sus inmuebles, maquinaria y equipo y a las unidades generadoras de efectivo, en el caso de ciertos activos. Los cálculos del valor de uso requieren que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que generarían los activos y/o las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. La Compañía utiliza proyecciones de flujos de efectivo de ingresos y egresos utilizando estimaciones de las condiciones de mercado, determinación de precios y volúmenes de venta.

##### Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. El Consejo de Administración de la Compañía estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas de la Compañía, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director de Finanzas reporta los hallazgos del comité de valuación al Consejo de Administración de la Compañía para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

##### Estimación para pérdidas crediticias esperadas

La Compañía tiene la política de reconocer una estimación para pérdidas crediticias esperadas, para lo cual ha desarrollado un modelo para su determinación, atendiendo las mejores prácticas a nivel internacional, dando continuidad al modelo interno actualmente implementado, logrando mayor robustez a las estimaciones. Los cargos a esta cuenta se realizan en el ejercicio en que surge el deterioro del instrumento financiero.

#### b. Juicios contables críticos

##### Reconocimiento de ingresos

La administración de la Compañía ha evaluado, documentado y consultado todos los elementos de juicio que consideró necesarios y ha concluido que los ingresos por tiempo compartido deben reconocerse en el momento en que se firma de aceptado el contrato y el cliente ha entregado su enganche. En las ventas que requieren financiamiento, el ingreso por interés se reconoce conforme se devenga en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas.

## Moneda funcional

La administración de la Compañía ha evaluado todos los indicadores que a su juicio son relevantes y ha concluido que la moneda funcional de la Compañía es el peso.

## Impuestos a la utilidad diferidos

La administración de la Compañía ha evaluado los supuestos considerados para la determinación y registro de los impuestos a la utilidad y los mismos se reconocen de acuerdo a las diferencias temporales entre los activos y pasivos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal.

## Otros

La Compañía está sujeta a transacciones o eventos contingentes sobre los cuales utiliza juicio profesional en el desarrollo de estimaciones de probabilidad de ocurrencia, los factores que se consideran en estas estimaciones son la situación legal actual a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales.

## 4. Administración de riesgos financieros

Las principales políticas contables y métodos adoptados (incluyendo el criterio para su reconocimiento, las bases de medición y las bases de reconocimiento de ingresos y gastos) por cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de patrimonio se indica en la Nota 2.

### a. Administración del riesgo de capital

La Compañía administra su capital y el de sus subsidiarias para asegurar que estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La administración de la Compañía revisa periódicamente la estructura de capital, esto lo realiza cuando presenta sus proyecciones financieras como parte del plan de negocio al Consejo de Administración de la Compañía. La Compañía se encuentra sujeta a restricciones impuestas externamente, tal como se explica en la Nota 11. La estrategia general de la Compañía no ha sido modificada en comparación con 2019 y 2018.

La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 11 compensados por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo que se detallan en la Nota 5) y el capital contable de la Compañía (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en la Nota 15).

### Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 607,203	\$ 227,826	\$ 175,302
Deuda (i)	<u>2,446,684</u>	<u>2,051,525</u>	<u>2,254,031</u>
Deuda neta (i)	1,839,481	1,823,699	2,078,729
Capital contable (ii)	<u>5,311,340</u>	<u>5,523,776</u>	<u>5,313,438</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>35%</u>	<u>33%</u>	<u>39%</u>

- (i) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo (excluyendo los derivados y los contratos de garantía financiera).
- (ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Compañía que son administrados como capital.

b. Categorías de instrumentos financieros

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 607,203	\$ 227,826	\$ 175,302
Préstamos y cuentas por cobrar	1,967,543	2,466,401	2,669,972
FVTPL			43,168
Pasivos financieros			
Pasivos a costo amortizado	\$ 2,689,261	\$ 2,288,404	\$ 2,505,281
FVTOCI	43,868	13,001	

- i. La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo (excluyendo los derivados y los contratos de garantía financiera).
- ii. El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Compañía que son administrados como capital.

c. Objetivos de la administración de riesgos financieros

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

La Compañía minimiza los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Compañía aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Compañía no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

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

d. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de la erosión de flujos de efectivo, ingresos, valor de los activos y capital debido a los cambios adversos en los precios de mercado, tasas de interés y tipos de cambio.

Las actividades de la Compañía la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y riesgos cambiarios. La Compañía suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo en tasas de interés, incluyendo:

- Swaps de las tasas de interés para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés.
- Opciones de compra (CAPS) para mitigar el aumento de las tasas de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando el Valor en Riesgo (VaR) complementado con un análisis de sensibilidad.

No ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

e. Riesgo cambiario

La Compañía está expuesta a riesgos cambiarios por los saldos de los activos y pasivos monetarios reconocidos en los estados de situación financiera consolidados en moneda extranjera (dólares).

Análisis de sensibilidad de monedas extranjeras

Si el tipo de cambio entre pesos y dólares hubiera tenido un incremento de \$1 peso y todas las otras variables hubieran permanecido constantes, la utilidad neta al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se hubiera afectado positivamente (negativamente) en \$1,933, \$21,910 y \$25,492, respectivamente. Un decremento de \$1 peso bajo las mismas circunstancias descritas hubiera afectado (negativamente) positivamente la utilidad neta en la misma cantidad.

f. Administración del riesgo de tasa de interés

La Compañía está expuesta al riesgo de tasa de interés por los préstamos a tasas de interés variables (principalmente Libor y TIIE), los cuales, al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 representan aproximadamente el 98%, 97% y 98%, respectivamente, de la deuda total contraída por la Compañía. La Compañía minimiza este riesgo mediante el seguimiento del comportamiento de las tasas, buscando tasas variables cuando la tasa es estable y con tendencia a la baja y tasas fijas cuando la tendencia de las tasas está al alza.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, la Compañía mitiga este riesgo de volatilidad de tasas de interés para los créditos contratados con Banco Santander, S.A. y Banco Mercantil del Norte, S.A. y BBVA Bancomer, S.A., mediante coberturas de tasa de interés con *Swaps* y opciones de compra (CAPS).

Análisis de sensibilidad de tasas de interés

El análisis de sensibilidad ha sido determinado con base en la exposición de los pasivos a las tasas de interés Libor y TIIE sin considerar los efectos del *Swap*, por lo que se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés se utiliza un aumento o disminución de 100 puntos base, considerado un cambio razonablemente posible en las tasas de interés Libor y TIIE. Si la variación en las tasas Libor y TIIE hubiera sido de 100 puntos base mayor/menor y todas las otras variables se mantienen constantes, la utilidad de la Compañía por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 hubiera disminuido/incrementado en \$23,938, \$19,995 y \$22,060, respectivamente.

g. Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía tiene vigentes las siguientes condiciones de crédito: clientes por membresías de tiempo compartido de 6 a 120 meses, agencias de viajes de 1 a 30 días; pagos recibidos con tarjeta de crédito 30 días. La exposición de las compañías y condiciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas por la administración de la Compañía.

Las cuentas por cobrar constan de un número importante de clientes: aproximadamente, 3,100, 5,000 y 5,900 clientes de membresías de tiempo compartido en 2020, 2019 y 2018, respectivamente y 80 clientes los cuales se encuentran formados en su mayor parte por agencias de viajes y agencias mayoristas, en los hoteles de la Compañía los cuales se encuentran ubicados en Mazatlán, Sinaloa, Puerto Morelos y Cozumel, Quintana Roo. La procedencia geográfica de los clientes de tiempo compartido y de los hoteles y agencias de viajes durante 2020, 2019 y 2018, es:

	Tiempo compartido			v	Hoteles y agencias de viajes		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Estados Unidos de América y Canadá	80%	77%	80%		40%	75%	79%
México	<u>20%</u>	<u>23%</u>	<u>20%</u>		<u>60%</u>	<u>25%</u>	<u>22%</u>
	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>		<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

El valor en libros de los activos financieros reconocidos en los estados financieros representa la máxima exposición de la Compañía al riesgo de crédito.

h. Administración del riesgo de liquidez

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez y ha establecido un marco apropiado para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo y los requerimientos de administración de la liquidez. La Compañía administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, saldos en cuentas bancarias y líneas de crédito bancarias, a través de un monitoreo continuo de los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. La siguiente tabla muestra los detalles de líneas de crédito bancarias que la Compañía tiene a su disposición para disminuir el riesgo de liquidez:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Líneas de crédito bancarias:			
Importe dispuesto	\$ 2,370,582	\$ 1,999,494	\$ 2,205,686
Importe aún no dispuesto	<u>320,394</u>	<u>891,362</u>	<u>574,310</u>
	<u>\$ 2,690,976</u>	<u>\$ 2,890,856</u>	<u>\$ 2,779,996</u>

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Compañía para sus pasivos financieros, diferentes de instrumentos financieros derivados, con períodos de pago acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la cual la Compañía deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del período sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha en la cual la Compañía deberá hacer el pago.

<u>Pasivos financieros</u>	<u>Tasa promedio ponderada</u>	<u>2020</u>				<u>Total</u>
		<u>1 año</u>	<u>2 años</u>	<u>3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>	
Sin intereses		\$ 242,577	\$	\$	\$	\$ 242,577
A tasa de interés fija	9%	55,446				55,446
A tasa de interés variable	6.39%	<u>385,226</u>	<u>427,473</u>	<u>402,831</u>	<u>1,843,365</u>	<u>3,058,895</u>
		<u>\$ 683,249</u>	<u>\$ 427,473</u>	<u>\$ 402,831</u>	<u>\$ 1,843,365</u>	<u>\$ 3,356,918</u>

<u>Pasivos financieros</u>	<u>Tasa promedio ponderada</u>	<u>2019</u>				<u>Total</u>
		<u>1 año</u>	<u>2 años</u>	<u>3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>	
Sin intereses		\$ 236,879	\$	\$	\$	\$ 236,879
A tasa de interés fija	9%	52,441				52,441
A tasa de interés variable	7.79%	<u>415,626</u>	<u>393,447</u>	<u>349,421</u>	<u>1,485,247</u>	<u>2,643,741</u>
		<u>\$ 704,946</u>	<u>\$ 393,447</u>	<u>\$ 349,421</u>	<u>\$ 1,485,247</u>	<u>\$ 2,933,061</u>

<b>Pasivos financieros</b>	<b>Tasa promedio ponderada</b>	<b>2018</b>				
		<b>1 año</b>	<b>2 años</b>	<b>3 años</b>	<b>Más de 3 años</b>	<b>Total</b>
Sin intereses		\$ 251,250	\$	\$	\$	\$ 251,250
A tasa de interés fija	9%	45,420				45,420
A tasa de interés variable	7.03%	<u>417,731</u>	<u>400,005</u>	<u>373,963</u>	<u>1,670,656</u>	<u>2,862,355</u>
		<u>\$ 714,401</u>	<u>\$ 400,005</u>	<u>\$ 373,963</u>	<u>\$ 1,670,656</u>	<u>\$ 3,159,025</u>

i. Valor razonable de los instrumentos financieros

Excepto por lo contenido en la siguiente tabla, la administración de la Compañía considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros se aproxima a su valor razonable.

	2020		Jerarquía
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor razonable</u>
<b>Activos financieros a costo amortizado:</b>			
Cuentas por cobrar a largo plazo	<u>\$ 1,219,985</u>	<u>\$ 1,445,133</u>	Nivel 2
	2019		Jerarquía
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor razonable</u>
<b>Activos financieros a costo amortizado:</b>			
Cuentas por cobrar a largo plazo	<u>\$ 1,828,189</u>	<u>\$ 2,219,713</u>	Nivel 2
	2018		Jerarquía
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor razonable</u>
<b>Activos financieros a costo amortizado:</b>			
Cuentas por cobrar a largo plazo	<u>\$ 1,926,475</u>	<u>\$ 2,339,817</u>	Nivel 2
	2020		Jerarquía
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor razonable</u>
<b>Pasivos financieros a costo amortizado:</b>			
Pasivo a largo plazo	<u>\$ 2,446,684</u>	<u>\$ 2,419,201</u>	Nivel 2
	2019		Jerarquía
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor razonable</u>
<b>Pasivos financieros a costo amortizado:</b>			
Pasivo a largo plazo	<u>\$ 2,051,525</u>	<u>\$ 2,115,822</u>	Nivel 2
	2018		Jerarquía
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor razonable</u>
<b>Pasivos financieros a costo amortizado:</b>			
Pasivo a largo plazo	<u>\$ 2,254,031</u>	<u>\$ 2,335,704</u>	Nivel 2

Los activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera consolidado que están registrados a su valor razonable se clasifican en los siguientes niveles:

	2020	2019	2018
	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 2</u>
<b>Activos financieros a FVTPL</b>			
Instrumentos financieros derivados mantenidos con fines de cobertura	\$	\$	<u>\$ 43,168</u>
Total	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 43,168</u>

	2020 <u>Nivel 2</u>	2019 <u>Nivel 2</u>	2018 <u>Nivel 2</u>
<b>Pasivos financieros a FVTOCI</b>			
Instrumentos financieros derivados mantenidos con fines de cobertura	\$ 43,868	\$ 13,001	\$ _____
<b>Total</b>	<u>\$ 43,868</u>	<u>\$ 13,001</u>	<u>\$ _____</u>

Los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros se determinan como sigue:

#### Cuentas por cobrar a largo plazo

Para estimar el valor razonable de las cuentas por cobrar, la Compañía elaboró tablas de amortización ajustadas por la probabilidad de incumplimiento (morosidad), así como por un porcentaje de pagos anticipados para cada plazo y tipo de interés disponible en la cartera, menos un estimado de los gastos de administración de la cartera; posteriormente, se calculó el valor presente neto de los flujos esperados, aplicando una tasa apropiada de descuento determinada con base en el costo de capital promedio ponderado de la Compañía.

#### Pasivo a largo plazo

Para estimar el valor razonable del pasivo a largo plazo, la Compañía calcula los flujos de efectivo futuros conforme a la tasa de interés establecida en el contrato, posteriormente dichos flujos son descontados a valor presente con una tasa de interés de mercado que incluye el factor de riesgo de crédito de varias contrapartes.

#### Instrumentos financieros derivados mantenidos con fines de negociación

Para estimar el valor razonable se utiliza la técnica de flujo descontado, en donde los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés *forward* (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.

### 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero a corto plazo de gran liquidez. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en los estados consolidados de flujos de efectivo pueden ser conciliados, como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos	\$ 514,056	\$ 213,498	\$ 162,577
Inversión en mesa de dinero	<u>93,147</u>	<u>14,328</u>	<u>12,725</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<u>\$ 607,203</u>	<u>\$ 227,826</u>	<u>\$ 175,302</u>

## 6. Cuentas y documentos por cobrar

a. El saldo de cuentas y documentos por cobrar se integra como se muestra a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cientes	\$ 243,961	\$ 255,030	\$ 279,798
Cientes de tiempo compartido	1,539,413	2,014,637	2,190,334
Documentos por cobrar	77,460	76,963	74,492
Otros	<u>354,137</u>	<u>306,219</u>	<u>389,207</u>
Total	2,214,971	2,652,849	2,933,831
Menos:			
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	<u>(247,428)</u>	<u>(186,448)</u>	<u>(263,859)</u>
Cuentas y documentos por cobrar neta total	1,967,543	2,466,401	2,669,972
Menos, cuentas y documentos por cobrar a corto plazo	<u>869,773</u>	<u>1,008,835</u>	<u>1,083,354</u>
<b>Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo</b>	<b><u>\$ 1,097,770</u></b>	<b><u>\$ 1,457,566</u></b>	<b><u>\$ 1,586,618</u></b>

b. Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en la Nota 2.10 incluyen los montos que están vencidos al final del período sobre el que se informa.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, pero no incobrables:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1-60 días	\$ 22,170	\$ 16,199	\$ 26,584
61 - 90 días	2,967	7,411	3,013
Más de 90 - 120 días	<u>30,914</u>	<u>12,110</u>	<u>23,330</u>
Total	<u>\$ 56,051</u>	<u>\$ 35,720</u>	<u>\$ 52,927</u>

c. El vencimiento de la cartera a largo plazo al 31 de diciembre de 2020, se muestra a continuación:

<u>Año</u>	<u>Importe</u>
2021	\$ 114,854
2022	110,314
2023	123,473
2024	139,193
2025 en adelante	<u>609,936</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 1,097,770</u></b>

d. El movimiento de la estimación para cuentas de cobro dudoso se muestra a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	\$ 186,448	\$ 263,859	\$ 262,038
Incrementos	188,329	118,149	121,932
Aplicaciones	<u>(127,349)</u>	<u>(195,560)</u>	<u>(120,111)</u>
<b>Saldo final</b>	<b><u>\$ 247,428</u></b>	<b><u>\$ 186,448</u></b>	<b><u>\$ 263,859</u></b>

Al 31 de diciembre de 2020, cartera por aproximadamente 35,940 miles de dólares, se encuentra como colateral de créditos otorgados por BBVA Bancomer, S.A. descritos en la Nota 11.

## 7. Instrumentos financieros derivados

La Compañía se encuentra expuesta a la volatilidad en la tasa de interés de créditos celebrados en dólares y pesos con tasas variables y busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados. El uso de instrumentos financieros derivados se rige por las políticas aprobadas por el Consejo de Administración y contempla solamente su uso con fines de cobertura.

La Compañía para mitigar el riesgo del aumento en las tasas de interés, actualmente tiene contratados Swaps de Tasa (IRS), en los cuales intercambia tasa variable en dólares o pesos por tasa fija y Opciones de Tasa (CAPS) mediante los cuales se establecen techos a la tasa de interés variable; los cuales vencen durante el 2026. La Compañía utiliza las valuaciones elaboradas por sus especialistas y concilia variaciones con sus contrapartes, quienes normalmente asumen las funciones de agentes de cálculo, los derivados que se mantienen en posición se han designado irrevocablemente bajo contabilidad de coberturas y sus efectos financieros son reconocidos en otros resultados integrales.

Las operaciones vigentes al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 son:

Instrumento	Inicio	Tasa a vencimiento	Tasa se recibe	Tasa a pagar	Nocional inicial	Valor razonable		
						2020	2019	2018
Swap Tasa de Interés 1283444	27/09/2016	11/09/2026	TIIE	6.38%	\$ 100,000	\$ (2,287)	\$ 369	\$ 5,600
Swap Tasa de Interés 1284557	27/09/2016	11/09/2026	TIIE	6.33%	40,000	(890)	158	2,289
Swap Tasa de Interés 1320595	10/11/2016	11/09/2026	TIIE	7.28%	55,000	(1,891)	(556)	1,867
Swap Tasa de Interés 1327365	17/11/2016	12/12/2021	TIIE	7.29%	40,000	(872)	(388)	1,347
Swap Tasa de Interés 1832209	12/01/2018	12/01/2023	TIIE	7.87%	100,000	(5,796)	(3,315)	2,590
Swap Tasa de Interés 1836688	16/01/2018	12/01/2023	TIIE	7.81%	50,000	(2,850)	(1,593)	1,400
Swap Tasa de Interés 4190627	22/02/2019	27/09/2024	TIIE	8.58%	98,449	(4,039)	(2,113)	
CAP Floor	Varias entre 2019 y 2020		TIIE	6%	194,400			9
Swap Tasa de Interés 10693233	16/11/2016	30/11/2021	TIIE	7.84%	200,000	(4,427)	(2,260)	6,608
Swap Tasa de Interés 686008	12/01/2018	30/12/2022	TIIE	7.84%	50,000	(2,765)	(1,543)	1,314
Swap Tasa de Interés 698243	17/01/2018	30/12/2022	TIIE	7.74%	100,000	(5,375)	(2,829)	2,969
Swap Tasa de Interés 2010908	06/12/2018	30/11/2021	TIIE	8.99%	48,611	(283)	(596)	(253)
Swap Tasa de Interés 108651	20/09/2016	31/08/2026	Libor	1.29%	8,056	(3,610)	1,864	8,160
Swap Tasa de Interés 108656	27/09/2016	10/09/2026	Libor	1.23%	7,313	(3,124)	1,927	7,854
Swap Tasa de Interés 93215	09/12/2016	10/12/2026	Libor	2.02%	8,800	(5,659)	(2,126)	2,927
Estimación para deterioro de instrumento financiero derivado								(1,513)
						<u>\$(43,868)</u>	<u>\$(13,001)</u>	<u>\$ 43,168</u>

## 8. Inventarios

a. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, se integran como sigue:

	2020	2019	2018
Materia prima y suministros	\$ 48,488	\$ 47,422	\$ 45,981
Terrenos para urbanización y venta	421,937	427,424	397,516
Inventarios en proceso	5,438	5,405	5,405
Total	<u>475,863</u>	<u>480,251</u>	<u>448,902</u>
Menos porción a corto plazo	<u>53,926</u>	<u>52,827</u>	<u>51,386</u>
Porción a largo plazo	<u>\$ 421,937</u>	<u>\$ 427,424</u>	<u>\$ 397,516</u>

Al 31 de diciembre de 2020, inventarios de terrenos por aproximadamente \$87,000, se encuentran créditos en garantía de diversos créditos otorgados a la Compañía. (Ver Nota 11).

Los inventarios reconocidos como costo durante el período fueron \$387,376, \$558,411 y \$524,230, en 2020, 2019 y 2018, respectivamente, los cuales se presentan en el estado de resultados consolidado, bajo los conceptos de alimentos y bebidas, mantenimiento, suministros y costo de venta de terrenos y villas.

## 9. Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, se integran como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos para pagos de comisiones	\$ 52,397	\$ 113,558	\$ 102,591
Anticipos para bienes y servicios	117,847	60,932	54,363
Rentas pagadas por anticipado	6,541	7,629	8,717
Anticipos para compra de inmuebles, maquinaria y equipo	<u>7,937</u>	<u>62,715</u>	<u>2,742</u>
	184,722	244,834	168,413
Menos porción a corto plazo	<u>170,244</u>	<u>174,490</u>	<u>156,954</u>
Porción a largo plazo	<u>\$ 14,478</u>	<u>\$ 70,344</u>	<u>\$ 11,459</u>

## 10. Inmuebles, maquinaria y equipo

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de propiedad, planta y equipo se concilia como sigue:

	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2020</u>
<b>Inversión:</b>					
Terreno	\$ 2,983,370	\$	\$	\$	\$ 2,983,370
Cimentación y estructura	1,157,920	1,799	(1,993)	15,295	1,173,021
Acabados	536,817	720		1,055	538,592
Instalaciones hidrosanitarias	301,285	600		2,110	303,995
Instalaciones eléctricas	306,890	600		2,373	309,863
Aire acondicionado	243,157	480		1,846	245,483
Carpintería	229,944	600		3,692	234,236
Escolleras	51,646	1,199			52,845
Otros componentes de edificios	553,282	4,857	(14,010)		544,129
Maquinaria y equipo	533,888	9,777	(61,294)		482,371
Mobiliario y equipo de oficina	205,235	156	(86,725)		118,666
Equipo de transporte	71,255	2,873	(49,475)		24,653
Equipo de cómputo	100,163	17,580	(81,725)		36,018
Equipo de operación	485,056	29,407	(268,759)		245,704
Equipos adquiridos mediante arrendamiento financiero	26,258				26,258
Construcciones en proceso	<u>283,926</u>	<u>248,109</u>		<u>(26,371)</u>	<u>505,664</u>
Total inversión	<u>8,070,092</u>	<u>318,757</u>	<u>(563,981)</u>		<u>7,824,868</u>
<b>Depreciación:</b>					
Cimentación y estructura	(262,113)	(40,918)	(1,158)		(301,873)
Acabados	(246,229)	(8,640)			(254,869)
Instalaciones hidrosanitarias	(168,186)	(7,200)			(175,386)
Instalaciones eléctricas	(163,081)	(7,200)			(170,281)
Aire acondicionado	(153,953)	(5,760)			(159,713)
Carpintería	(178,558)	(7,200)			(185,758)
Escolleras	(26,286)	(14,399)			(40,685)
Otros componentes de edificios	(202,150)	(42,670)	(14,010)		(230,810)
Maquinaria y equipo	(471,485)	(7,157)	(59,054)		(419,588)
Mobiliario y equipo de oficina	(140,589)	(10,527)	(85,813)		(65,303)
Equipo de transporte	(58,107)	(5,679)	(47,307)		(16,479)
Equipo de cómputo	(83,222)	(9,761)	(81,581)		(11,402)
Equipo de operación	(297,343)	(36,351)	(261,454)		(72,240)
Equipos adquiridos mediante arrendamiento financiero	<u>(26,258)</u>				<u>(26,258)</u>
Total depreciación	<u>(2,477,560)</u>	<u>(203,462)</u>	<u>550,377</u>		<u>(2,130,645)</u>
	<u>\$ 5,592,532</u>	<u>\$ 115,295</u>	<u>\$ (13,604)</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 5,694,223</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de propiedad, planta y equipo se concilia como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31 de diciembre de 2019
<b>Inversión:</b>					
Terreno	\$ 2,983,370	\$	\$	\$	\$ 2,983,370
Cimentación y estructura	1,150,489	8,509	(1,078)		1,157,920
Acabados	529,010	8,171	(364)		536,817
Instalaciones hidrosanitarias	301,217	372	(304)		301,285
Instalaciones eléctricas	306,840	354	(304)		306,890
Aire acondicionado	242,472	928	(243)		243,157
Carpintería	229,158	1,090	(304)		229,944
Escolleras	51,646				51,646
Otros componentes de edificios	548,653	5,236	(607)		553,282
Maquinaria y equipo	513,872	22,026	(2,010)		533,888
Mobiliario y equipo de oficina	204,639	596			205,235
Equipo de transporte	66,748	10,511	(6,004)		71,255
Equipo de cómputo	93,379	6,784			100,163
Equipo de operación	462,195	23,404	(86)	(457)	485,056
Equipos adquiridos mediante arrendamiento financiero	26,658				26,658
Construcciones en proceso	85,300	198,169		457	283,926
	<u>7,795,646</u>	<u>286,150</u>	<u>(11,304)</u>	<u>457</u>	<u>8,070,492</u>
<b>Depreciación:</b>					
Cimentación y estructura	(248,445)	(16,069)	2,401		(262,113)
Acabados	(220,900)	(26,140)	811		(246,229)
Instalaciones hidrosanitarias	(151,880)	(16,552)	246		(168,186)
Instalaciones eléctricas	(146,299)	(17,028)	246		(163,081)
Aire acondicionado	(135,685)	(18,465)	197		(153,953)
Carpintería	(157,910)	(20,894)	246		(178,558)
Escolleras	(25,348)	(938)			(26,286)
Otros componentes de edificios	(184,281)	(18,361)	492		(202,150)
Maquinaria y equipo	(464,445)	(7,040)			(471,485)
Mobiliario y equipo de oficina	(130,341)	(10,248)			(140,589)
Equipo de transporte	(60,390)	(3,500)	5,783		(58,107)
Equipo de cómputo	(75,660)	(7,562)			(83,222)
Equipo de operación	(266,704)	(30,639)			(297,343)
Equipos adquiridos mediante arrendamiento financiero	(26,658)				(26,658)
	<u>(2,294,946)</u>	<u>(193,436)</u>	<u>10,422</u>	<u>457</u>	<u>(2,477,960)</u>
	<u>\$ 5,500,700</u>	<u>\$ 92,714</u>	<u>\$ (882)</u>	<u>\$ 457</u>	<u>\$ 5,592,532</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de propiedad, planta y equipo se concilia como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2017	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31 de diciembre de 2018
<b>Inversión:</b>					
Terreno	\$ 2,975,250	\$ 8,120	\$	\$	\$ 2,983,370
Cimentación y estructura	1,145,209	9,378	(4,098)		1,150,489
Acabados	495,524	30,400	(2,199)	5,285	529,010
Instalaciones hidrosanitarias	299,402	1,815			301,217
Instalaciones eléctricas	304,245	2,595			306,840
Aire acondicionado	241,308	1,164			242,472
Carpintería	225,916	3,242			229,158
Escolleras	51,414	232			51,646
Otros componentes de edificios	546,414	2,239			548,653
Maquinaria y equipo	502,776	11,096			513,872
Mobiliario y equipo de oficina	207,530	7,295		(10,186)	204,639
Equipo de transporte	64,558	3,810	(1,620)		66,748
Equipo de cómputo	83,596	5,608	(43)	4,218	93,379
Equipo de operación	418,958	42,951	(397)	683	462,195
Equipos adquiridos mediante arrendamiento financiero	26,658				26,658
Construcciones en proceso	19,671	65,629			85,300
	<u>7,608,429</u>	<u>195,574</u>	<u>(8,357)</u>		<u>7,795,646</u>
<b>Depreciación:</b>					
Cimentación y estructura	(221,905)	(28,630)	2,090		(248,445)
Acabados	(188,768)	(33,068)	936		(220,900)
Instalaciones hidrosanitarias	(131,243)	(20,637)			(151,880)
Instalaciones eléctricas	(125,201)	(21,098)			(146,299)
Aire acondicionado	(113,983)	(21,702)			(135,685)
Carpintería	(139,137)	(18,773)			(157,910)
Escolleras	(21,606)	(3,742)			(25,348)
Otros componentes de edificios	(163,349)	(20,932)			(184,281)
Maquinaria y equipo	(457,983)	(6,462)			(464,445)
Mobiliario y equipo de oficina	(124,714)	(5,627)			(130,341)
Equipo de transporte	(59,476)	(2,534)	1,620		(60,390)
Equipo de cómputo	(68,951)	(6,752)	43		(75,660)
Equipo de operación	(233,823)	(33,278)	397		(266,704)
Equipos adquiridos mediante arrendamiento financiero	(26,658)				(26,658)
	<u>(2,076,797)</u>	<u>(223,235)</u>	<u>5,086</u>		<u>(2,294,946)</u>
	<u>\$ 5,531,632</u>	<u>\$ (27,661)</u>	<u>\$ (3,271)</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 5,500,700</u>

Durante 2020, 2019 y 2018 se capitalizó costo de financiamiento por \$32,014, \$10,965 y \$5,580, respectivamente.

En el mes de julio de 2019 se inició la construcción de la primera etapa del hotel Ventus - Ha en Puerto Morelos. La primera etapa consta de 126 habitaciones, 2 restaurantes, 2 albercas y lobby central. Esta obra se suspendió temporalmente debido a los efectos ocasionados por el COVID como se menciona en la Nota 21 y se espera su reanudación durante el segundo semestre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2019, los inmuebles denominados Casa Club, Marina El Cid Cancún y Hotel Castilla, cuyo valor neto en libros aproximado a esa fecha es de \$1,621,791, se encuentran cedidos en garantía de diversos créditos otorgados a la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2020, las vidas útiles de los principales grupos de activos se muestran a continuación:

	<u>Vida útil en años</u>
Cimentación y estructura	60
Acabados	15
Instalación hidrosanitaria	20
Instalaciones eléctricas	20
Aire acondicionado	15
Carpintería	15
Escolleras	5
Otros componentes de edificios	60
Maquinaria y equipo	23-5
Mobiliario y equipo de oficina	23-5
Equipo de transporte	12-5
Equipo de cómputo	3
Equipo de operación	21-5

## 11. Créditos bancarios y otros préstamos

Institución	Tipo	Tasa	Garantía	Forma de pago	Vigencia	Moneda	Monto contratado	2020	2019	2018
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Crédito simple	Libor + 3.89	Hipotecaria	Mensual	30-jun-28	USD	\$ 42,984	\$	\$ 584,308	\$ 679,294
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Crédito simple	Libor + 4	Hipotecaria	Mensual	10-jul-28	USD	3,000		41,180	47,825
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Crédito simple	Libor + 4	Hipotecaria	Mensual	10-ago-28	USD	5,000		68,362	79,426
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Crédito simple	Libor + 4	Hipotecaria	Mensual	06-oct-28	USD	2,784		37,851	44,003
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Crédito simple	Libor + 4	Hipotecaria	Mensual	10-ago-28	USD	3,000		41,180	47,825
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Crédito simple	TIE + 2.5	Hipotecaria	Mensual	10-jul-28	MN	243,000		176,041	196,430
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Crédito simple	TIE + 2.5	Hipotecaria	Mensual	10-ago-28	MN	113,000		82,185	91,666
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Crédito simple	TIE + 2.5	Hipotecaria	Mensual	12-ago-28	MN	55,000	801,893		
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Crédito simple	TIE + 2.5	Hipotecaria	Mensual	10-jul-28	USD	39,367	298,795		
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Crédito simple	Libor + 4	Hipotecaria	Mensual	10-jul-28	MN	286,984	344,637		
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Crédito simple	TIE + 2.5	Hipotecaria	Mensual	10-mzo-22	USD	17,000			
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Crédito simple	Libor + 3	Hipotecaria	Mensual	10-mzo-22	USD	17,000			
BBVA Bancomer, S.A.	Crédito simple	Libor + 4	Hipotecaria, Prendaria y aval	Mensual	29-feb-28	USD	22,289	275,556	271,971	317,865
BBVA Bancomer, S.A.	Crédito simple	Libor + 4	Hipotecaria, Prendaria y aval	Mensual	31-ene-29	USD	12,860	142,538	140,082	163,212
BBVA Bancomer, S.A.	Línea de crédito	Libor + 3.75	Hipotecaria, prendaria y aval	Mensual	31-oct-22	USD	2,500		18,086	29,476
BBVA Bancomer, S.A.	Crédito simple	TIE + 2.5	Aval	Mensual	30-nov-21	MN	50,000	15,278	31,944	48,611
BBVA Bancomer, S.A.	Línea de crédito	Libor + 3.75	Hipotecaria, prendaria y aval	Mensual	30-nov-24	USD	5,000	78,079	92,791	
BBVA Bancomer, S.A.	Crédito simple	Libor + 5.76	Hipotecaria, prendaria y aval	Mensual	25-feb-25	USD	3,000	57,812		
Banco Mercantil del Norte, S.A. (Banorte)	Crédito simple	TIE + 1.85	Aval	Mensual	11-sep-26	MN	197,589	125,140	133,373	153,132
Banco Mercantil del Norte, S.A. (Banorte)	Crédito simple	TIE + 2.6	Aval	Mensual	16-oct-30	MN	266,000	230,903	240,139	262,306
Otros créditos	Crédito simple	9%	Pagaré	Mensual	10-ago-28	USD		50,819	48,111	41,670
Pagarés por pagar	Pagarés con vencimiento anual	Sin intereses	Pagaré			USD	39,100			2,160
								(1,797)	(909)	(1,197)
								27,031	4,830	5,712
								2,446,684	2,051,525	2,254,031
								283,116	312,778	311,123
								\$ 2,163,568	\$ 1,738,747	\$ 1,942,908
								Menos porción circulante		
								Porción a largo plazo		

Los vencimientos anuales del adeudo a largo plazo al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, son como sigue:

<u>Año de vencimiento</u>	<u>Importe</u>		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 año	\$ 289,325	\$ 252,615	\$ 263,513
2 años	283,157	233,777	255,983
3 años	281,496	234,041	273,002
4 años	259,235	229,316	204,835
5 años en adelante	<u>1,050,355</u>	<u>788,998</u>	<u>945,575</u>
	<u>\$ 2,163,568</u>	<u>\$ 1,738,747</u>	<u>\$ 1,942,908</u>

Algunos inmuebles de la Compañía garantizan los créditos descritos anteriormente.

La Compañía no cuenta con instrumentos contratados de protección de riesgos cambiarios.

**Obligaciones de hacer o no hacer** - Las cláusulas más restrictivas de los contratos de crédito obligan a la Compañía a:

- No vender los inmuebles dados en garantía, sin consentimiento de los acreedores.
- Mantener un índice de liquidez no menor de 1.30 a 1.00.
- Mantener durante la vigencia del contrato una relación de pasivo total a capital contable no mayor de 2.05 a 1.00.
- Mantener un índice de cobertura de intereses determinado mediante una relación de utilidad operativa (UAFIR) a gastos financieros no menor de 1.20 a 1.00.
- La Compañía no podrá contratar pasivos con costo financiero cuyos montos y garantías pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos y/o garantías a terceros o compañías filiales que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- No gravar con otras instituciones los activos dados en garantía.

Todas las obligaciones de hacer o no hacer fueron cumplidas por la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 obtuvo una dispensa relacionada a la exención del cumplimiento de los indicadores financieros correspondientes a la cobertura de intereses y deuda financiera total.

La conciliación de los cambios en pasivos producidos por actividades de financiamiento es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo Inicial	\$ 2,051,525	\$ 2,254,031	\$ 2,481,002
Gasto por intereses	195,837	244,473	268,438
Préstamos en efectivo	490,217	104,491	316,000
Pago de préstamos	(140,900)	(248,155)	(535,408)
Intereses pagados	(176,533)	(245,067)	(268,438)
Pérdida (ganancia) neta por diferencias en tipo de cambio no realizadas	<u>26,538</u>	<u>(58,248)</u>	<u>(7,563)</u>
Saldo Final	<u>\$ 2,446,684</u>	<u>\$ 2,051,525</u>	<u>\$ 2,254,031</u>

## 12. Cuentas por pagar a proveedores

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar a proveedores	<u>\$ 242,577</u>	<u>\$ 236,879</u>	<u>\$ 251,250</u>

El período de crédito promedio para la compra es de 60 días. No se cargan intereses sobre las cuentas por pagar a proveedores. La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

### 13. Beneficios a los empleados

El costo neto del período por obligaciones de retiro de empleados ascendió a \$2,263, \$5,306 y \$(3,074) en 2020, 2019 y 2018, respectivamente. Otras revelaciones que requieren las IFRS se consideran poco importantes.

### 14. Impuestos a la utilidad

Este rubro se integra como se muestra a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto sobre la Renta (ISR) causado	\$ 69,507	\$ 79,737	\$ 54,009
ISR diferido	<u>(175,684)</u>	<u>19,906</u>	<u>16,701</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ (106,177)</u></b>	<b><u>\$ 99,643</u></b>	<b><u>\$ 70,710</u></b>

El ISR se causa a la tasa del 30% sobre una base que difiere de la utilidad contable, principalmente por los efectos inflacionarios que se reconocen para efectos fiscales a través de la depreciación de los activos y el ajuste anual por inflación, así como algunas partidas de gastos que no son deducibles.

(i). A continuación, se muestran los efectos de las principales diferencias temporales sobre las que se reconocieron los impuestos diferidos:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Pasivo por impuestos diferidos:</b>			
Inmuebles, maquinaria y equipo	\$ (843,424)	\$ (853,978)	\$ (758,862)
Cuentas por cobrar	(306,298)	(441,274)	(472,563)
Otros			(12,950)
Estimación para valuación de ISR diferido no recuperable	(74,278)	(62,742)	(50,865)
Pagos anticipados neto de anticipo a clientes	<u>(19,391)</u>	<u>(35,413)</u>	<u>(42,198)</u>
	<u>(1,243,391)</u>	<u>(1,393,407)</u>	<u>(1,337,438)</u>
<b>Activo por impuestos diferidos:</b>			
Pérdidas fiscales por amortizar por las subsidiarias	96,711	76,113	49,579
Inventarios	31,326	33,409	17,994
Otros	<u>14,818</u>	<u>7,665</u>	<u>13,551</u>
	<u>142,855</u>	<u>117,187</u>	<u>81,124</u>
<b>Pasivo por ISR diferido, neto</b>	<b>(1,100,536)</b>	<b>(1,276,220)</b>	<b>(1,256,314)</b>
<b>Menos, activo diferido</b>	<b><u>184,420</u></b>	<b><u>136,738</u></b>	<b><u>141,975</u></b>
<b>Pasivo por impuestos diferidos</b>	<b><u>\$ (1,284,956)</u></b>	<b><u>\$ (1,412,958)</u></b>	<b><u>\$ (1,398,289)</u></b>

(ii). La conciliación del saldo del pasivo por impuestos diferidos se analiza como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al 1 de enero	\$ 1,276,220	\$ 1,256,314	\$ 1,239,613
ISR diferido del ejercicio	<u>(175,684)</u>	<u>19,906</u>	<u>16,701</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b><u>\$ 1,100,536</u></b>	<b><u>\$ 1,276,220</u></b>	<b><u>\$ 1,256,314</u></b>

(iii). La conciliación entre la tasa nominal y efectiva de ISR se muestra a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa nominal de ISR	30%	30%	30%
Más (menos):			
Efectos de diferencias permanentes, Principalmente no deducibles	(4%)	4%	5%
Efectos de inflación y otros	(4%)	(8%)	
Variación en la estimación por impuesto diferido activo	<u>16%</u>	<u>1%</u>	<u>(14%)</u>
<b>Tasa efectiva</b>	<b><u>38%</u></b>	<b><u>27%</u></b>	<b><u>21%</u></b>

(iv) Los beneficios las pérdidas fiscales por amortizar por los que ya se ha reconocido el impuesto a la utilidad diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos establecidos en las disposiciones fiscales. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2020, son como sigue:

<u>Año de vencimiento</u>	<u>Pérdidas fiscales por amortizar</u>
2022	\$ 12,042
2023	3,001
2024	3,839
2025	10,761
2026	15,335
2027	28,238
2028	36,134
2029	79,644
2030	<u>133,377</u>
	<b><u>\$ 322,371</u></b>

## 15. Capital contable

### a. Estructura accionaria

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 el capital social está representado por acciones comunes, ordinarias, sin expresión de valor nominal, con derecho de voto pleno, distribuidas como se muestra a continuación:

	<u>Número de acciones</u>	<u>Importe</u>
Capital fijo	7,136,039	\$ 35,680
Capital variable	<u>60,500,744</u>	<u>302,504</u>
<b>Capital social suscrito pagado</b>	<b><u>67,636,783</u></b>	<b><u>\$ 338,184</u></b>

La Compañía podrá adquirir acciones representativas de su capital social o títulos de crédito que representen dichas acciones, una vez cumplidos los requisitos establecidos en la Ley General de Sociedades Mercantiles y en la Ley del Mercado de Valores. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se poseen 1,940,812, 1,805,812 y 1,653,812 acciones propias que representan el 2.87%, 2.67% y 2.44%, respectivamente del total de las acciones emitidas. El promedio ponderado de número de acciones ordinarias utilizadas en el denominador para el cálculo de las ganancias por acción básicas y diluidas al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 es 66,524,471, 66,501,943 y 66,449,140, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 el valor de mercado de una acción de la Compañía asciende a \$36.98, \$42.50 y \$45.50, respectivamente.

En caso de pagarse dividendos con cargo a utilidades acumuladas que no provengan de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), se causará un impuesto del 30% a cargo de la Compañía, sobre el resultado de multiplicar el dividendo pagado por el factor de 1.4286.

El impuesto correspondiente podrá acreditarse contra el ISR que cause la Compañía en el ejercicio en el que se pague el impuesto a que se hace referencia y los dos ejercicios siguientes. En caso de reducción de capital, se considera dividendo el excedente del capital contable sobre la suma de los saldos de las cuentas de capital de aportación y utilidad fiscal neta, conforme a los procedimientos establecidos por la Ley del ISR.

b. Reserva para recompra de acciones

Representa la reserva autorizada por la asamblea de accionistas para que la Compañía pueda adquirir sus propias acciones cumpliendo con ciertos criterios establecidos en los estatutos y en la Ley del Mercado de Valores.

c. Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la compañía constituirá el fondo de reserva legal separando anualmente por lo menos un cinco por ciento de sus utilidades netas, hasta que dicha reserva alcance una suma igual al veinte por ciento del capital social. Al 31 de diciembre de 2018 la reserva legal no había sido constituida.

d. Otros resultados integrales

Los Otros Resultados Integrales que se presentan en los estados de cambios en el capital contable, se forman por los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

**16. Transacciones con partes relacionadas**

Transacciones con partes relacionadas

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Emolumentos a consejeros	\$ 42,156	\$ 37,778	\$ 53,908

## 17. Saldos en moneda extranjera

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre, es:

	2020	31 de diciembre de 2019	2018
	(En miles de dólares)		
Dólares:			
Activos monetarios	\$ 92,536	\$ 95,180	\$ 101,852
Pasivos monetarios	<u>(90,603)</u>	<u>(73,270)</u>	<u>(76,360)</u>
Posición larga	<u>1,933</u>	<u>21,910</u>	<u>25,492</u>
Equivalentes en pesos	<u>\$ 38,535</u>	<u>\$ 413,501</u>	<u>\$ 500,948</u>

b. La Compañía no cuenta con instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

c. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha de su emisión, fueron como sigue:

	2020	31 de diciembre de 2019	2018	de 2021
Dólar bancario	<u>\$ 19.9352</u>	<u>\$ 18.8727</u>	<u>\$ 19.6512</u>	<u>\$ 19.8362</u>

## 18. Información por segmentos

La Compañía cuenta con cuatro segmentos de negocio principalmente: operación hotelera, tiempo compartido, bienes raíces, casa club y otros.

### Operación hotelera

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de subsidiarias de Hoteles El Cid Mazatlán, S.A. de C.V., Operadora Turística El Cid Riviera Maya, S.A. de C.V., Desarrolladora Turística Cozumel, S.A. de C.V., Operadora Turística y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V., Marina del Sábalo, S.A. de C.V., Asesoría Estratégica Riviera Maya, S.A. de C.V. y Corporativo de Servicios El Cid, S.A. de C.V. ubicados en Sinaloa y Quintana Roo.

### Tiempo compartido

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de las subsidiarias El Cid Vacations Club, S.A. de C.V. y Promotours del Noroeste, S.A. de C.V, las cuales tienen operaciones en Sinaloa y Quintana Roo.

### Bienes Raíces

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de las subsidiarias Desarrolladora e Inmobiliaria Náutica El Cid, S.A. de C.V., Caribe Paraíso, S.A. de C.V., El Anheló, S.A. de C.V., Desarrolladora Turística y Hotelera Paradise, S.A. de C.V., Constructora y Hotelera Playa Sábalo, S.A. de C.V., Caribe Paradise, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Marítima Dolores, S.A. de C.V. ubicados en Sinaloa, Quintana Roo y Baja California Sur.

### Casa Club y otros

La operación de este segmento se lleva a cabo a través de la subsidiaria El Cid Golf & Country Club, S.A. de C.V. y de Grupe, S.A.B. de C.V.

La información financiera condensada referente a los segmentos de negocio operados por la Compañía al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, se presenta a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Operación hotelera:			
Total del activo	\$ 2,022,976	\$ 2,107,211	\$ 2,308,477
Total del pasivo	293,411	314,010	286,986
Tiempo compartido:			
Total del activo	2,324,745	2,536,854	2,577,150
Total del pasivo	423,136	522,124	449,933
Bienes raíces:			
Total del activo	4,720,139	4,507,172	4,236,270
Total del pasivo	1,135,552	1,049,151	1,023,367
Casa club:			
Total del activo	48,823	50,609	48,074
Total del pasivo	56,405	61,596	59,354
Otros:			
No asignados	439,109	203,285	182,785
Total del activo	<u>439,109</u>	<u>203,285</u>	<u>182,785</u>
Otros:			
No asignados	<u>2,335,948</u>	<u>1,934,474</u>	<u>2,219,678</u>
Total del pasivo	<u>2,335,948</u>	<u>1,934,474</u>	<u>2,219,678</u>
Consolidado:			
Total del activo	\$ 9,555,792	\$ 9,405,131	\$ 9,352,756
Total del pasivo	<u>4,244,452</u>	<u>3,881,355</u>	<u>4,039,318</u>
Operación hotelera:			
Ingresos	\$ 825,854	\$ 1,352,623	\$ 1,319,487
Costos y gastos	<u>721,676</u>	<u>958,230</u>	<u>942,406</u>
Utilidad por segmento	104,178	394,393	377,081
Tiempo compartido:			
Ingresos	372,271	1,127,287	1,092,772
Costos y gastos	<u>299,359</u>	<u>632,496</u>	<u>616,703</u>
Utilidad por segmento	72,912	494,791	476,069
Bienes raíces:			
Ingresos	128,668	111,896	103,484
Costos y gastos	<u>98,948</u>	<u>91,587</u>	<u>78,334</u>
Utilidad por segmento	29,720	20,309	25,150
Casa club:			
Ingresos	61,431	102,365	102,178
Costos y gastos	<u>80,381</u>	<u>112,500</u>	<u>111,299</u>
Utilidad por segmento	(18,950)	(10,135)	(9,121)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Consolidado:			
Ingresos	\$ 1,388,224	\$ 2,694,171	\$ 2,617,921
Costos y gastos	<u>1,200,364</u>	<u>1,794,813</u>	<u>1,748,742</u>
Utilidad por segmento	187,860	899,358	869,179
Depreciaciones	203,462	193,251	223,235
Estimaciones para pérdidas crediticias esperadas	188,329	118,149	121,932
Impuestos a la utilidad	(106,177)	99,643	70,710

## 19. Compromisos

La Compañía tiene celebrado un contrato de fideicomiso traslativo de dominio y de garantía con Banorte en carácter de fiduciario, denominado Fideicomiso para el Fomento de Turismo en el Estado de Sinaloa, como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, HSBC México, S.A. como fiduciario y la Compañía como fideicomisaria en tercer lugar, respecto del inmueble ubicado en los terrenos conocidos como Estero del Sábalo, con una extensión de ciento once hectáreas, sesenta y cinco áreas, dos centiáreas en el municipio de Mazatlán, por la cantidad de 4,859,078.19 dólares, con una duración máxima inicial de treinta años a partir del 19 de noviembre de 1992. Al 31 de diciembre de 2020, el importe neto del total del fideicomiso asciende a 399,140 dólares.

Objeto del fideicomiso:

- Que la fiduciaria conserve la propiedad o titularidad de los bienes o derechos que integran el patrimonio del Fideicomiso.
- Que la fiduciaria por instrucciones de los inversionistas o de los fideicomisarios en cuarto lugar, respecto de los predios sobre los cuales hayan sido designados como tales, previo el pago de 7.5% que al Fideicomiso para el Fomento del Turismo en el Estado de Sinaloa corresponde, enajene en favor de la persona o personas que se designen por los inversionistas o por los fideicomisarios en cuarto lugar de que se trate, según el caso, alguno de los lotes de terreno, condominios o casas que conformen el desarrollo.
- Que la fiduciaria permita a los inversionistas o a los fideicomisarios en cuarto lugar, la realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en los proyectos que apruebe el Fideicomiso para el Fomento del Turismo en el Estado de Sinaloa como parte del desarrollo.
- Que la fiduciaria permita a los inversionistas, o a los fideicomisarios en cuarto lugar o a las personas morales o físicas que éstos designen, la posesión física de los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso.

## 20. Contingencias

- a. La Compañía presentó recurso de revocación en contra de resolución emitida el 15 de diciembre de 2014 por la Administración Local de Cancún con sede en Quintana Roo, a través de la cual se determinó un crédito fiscal por \$39,450, por concepto de ISR, actualización de pagos provisionales de impuesto empresarial a tasa única, pagos definitivos del impuesto al valor agregado y sus respectivas actualizaciones, recargos y multas, correspondiente al ejercicio fiscal 2010, en consecuencia, el 18 de febrero de 2015 la Compañía presentó recurso de revocación, la administración de la Compañía. Actualmente los abogados de la Compañía se encuentran en espera de que se dicte nueva sentencia.
- b. La Compañía presentó juicio de amparo en contra de las limitaciones a las deducciones empresariales en materia de intereses.
- c. La Compañía presentó demanda de nulidad en contra de resolución emitida el 16 de diciembre de 2015 por la Administración Desconcentrada de Auditoría Fiscal de Sinaloa "2", con sede en Sinaloa, mediante la cual se determinaron diversos créditos fiscales por concepto de Impuesto al Valor Agregado, Impuesto sobre la Renta y accesorios, por el ejercicio 2010. El crédito en cuestión asciende a \$60,867. Actualmente los abogados de la Compañía se encuentran en espera de que se dicte nueva sentencia.
- d. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración de ISR presentada.

- e. Con fecha 30 de noviembre de 2012 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación diversas reformas a la Ley Federal del Trabajo, entre las que se destacan las relativas a la contratación y subcontratación de personal, así como de los derechos laborales de los trabajadores. Hasta el momento se desconocen los efectos legales, contables y/o fiscales que en su caso, pudieran afectar a la Sociedad al no contar con personal contratado directamente por la misma.
- f. El pasado 23 de abril se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Federal del Trabajo; de la Ley del Seguro Social; de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; del Código Fiscal de la Federación; de la Ley del Impuesto sobre la Renta; de la Ley del Impuesto al Valor Agregado; de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, Reglamentaria del Apartado B) del Artículo 123 Constitucional; de la Ley Reglamentaria de la Fracción XIII Bis del Apartado B, del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de Subcontratación Laboral. A la fecha de los estados financieros, la compañía se encuentra analizándolos posibles impactos de este nuevo Decreto.
- g. La Compañía al igual que sus activos no está sujeta, con excepción de lo señalado en los párrafos anteriores, a acción alguna de tipo legal que no sean las de rutina y propias de la actividad.

## 21. Hechos posteriores

A raíz de la pandemia de COVID-19 que inició a principios del 2020, se suscitó una contracción importante en gran parte de los sectores económicos de cada país, sufriendo un deterioro muy significativo en el consumo privado, y consecuente, en el sector turismo en general.

Los asientos aéreos provenientes de Canadá se suspendieron casi en su totalidad y el flujo aéreo de compañías norteamericanas hacia los destinos de playa bajaron drásticamente la mayor parte del año. Adicional a lo anterior, con motivo del anuncio del gobierno federal al declararse la emergencia sanitaria, las operaciones comerciales en los tres destinos de la Compañía fueron detenidas al 100% por más de tres meses lo cual afectó fuertemente a la generación de ingresos en el año 2020, especialmente las divisiones de hotelería y tiempo compartido. A raíz de esta situación, la administración de la Compañía logró el diferimiento de servicio de la deuda con todas las instituciones financieras con las cuales tiene relación, esto con la finalidad de bajar los requerimientos de flujo y de esta manera apoyar principalmente a los empleos directos e indirectos, obligaciones fiscales, y comerciales, entre otros. A partir del segundo semestre, observó cierta reactivación de la actividad económica en general, incluyendo la reinstalación de algunos vuelos de Estados Unidos hacia destinos de playa México. El turismo comenzó con una leve recuperación sobre todo en los complejos de Mazatlán principalmente gracias al turismo nacional. Por otro lado, la reactivación en el Caribe Mexicano ha sido muy lenta, la cautelosa reinstalación de vuelos al destino provenientes de Estados Unidos y Canadá (dos principales mercados objetivos para esa región), la difícil accesibilidad de turismo carretero hacia Quintana Roo, y la fuerte competencia de tarifas hoteleras, han sido factores importantes que han contribuido a la lenta reactivación.

Desde inicios del año 2021 se observa un mejor panorama en cuanto a la reactivación económica en general. El agresivo programa de vacunación y los incentivos para estimular la economía en el país vecino a partir de la nueva administración federal, ha impactado de manera favorable a la economía estadounidense, mejorando así la perspectiva de la industria turística en México.

Por último, las reservaciones para los tres destinos tanto de hotelería como de tiempo compartido seguirán repuntando basado en:

- (i) La demanda ha mejorado en la manera que el público se ha acostumbrado a protocolos y la nueva normalidad.
- (ii) El confinamiento que se ha vivido en el mundo en general hace más “justificable” el vacacionar
- (iii) El progreso de las vacunas y curva de aprendizaje para tratar los síntomas de este virus ha mejorado notablemente

## **22. Emisión de los estados financieros consolidados**

Estos estados financieros consolidados han sido aprobados con fecha 27 de abril de 2021 por el Licenciado Carlos Berdegué Sacristán, Director General. Dichos estados financieros serán sometidos a la aprobación del Consejo de Administración y de los accionistas de Grupe en sus próximas reuniones.



**El Cid**

**R E S O R T S**  
mazatlán • cozumel • cancan

Mazatlán, Sinaloa, 30 de Abril del 2021.

Bolsa Mexicana de Valores  
Paseo de la Reforma #255  
Colonia Cuauhtemoc  
01020 Ciudad de México, Mx

Asunto: Estados Financieros Consolidados por los años que terminaron el 31 de Diciembre de 2020, 2019 y 2018 presentados por la Emisora.

Los que suscribimos la presente, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, los estados financieros que contiene el presente reporte anual de Grupe, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Asimismo, manifestamos que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

av. camarón sábalo s/n mazatlán,  
sinaloa méxico 82110  
tel:(669) 913 3333 fax:(669) 914 0476  
reservat@elcid.com

**A t e n t a m e n t e**

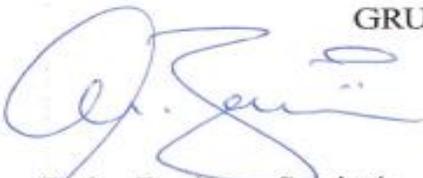
**GRUPE, S.A.B. DE C.V.**

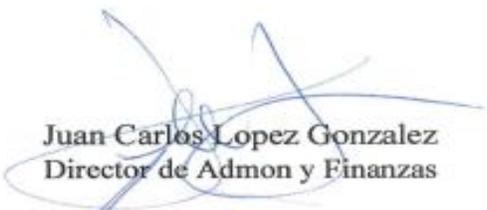
u.s & canada reservations office:  
1 (800) 525 1925

oficina ciudad de méxico:  
paseo de la reforma no. 423  
col. cuauhtémoc 06500  
tel: 5207 9080 fax 5208 6248

reservaciones desde el interior  
del país: 01 (800) 7169 800

[www.elcid.com](http://www.elcid.com)

  
Carlos Berdegue Sacristán  
Director General

  
Juan Carlos Lopez Gonzalez  
Director de Admon y Finanzas

  
Luis Guillermo Laveaga Garcia  
Director Jurídico

