Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 18
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 21
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 23
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....25
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....28
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....31
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....34
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....37
[700002] Datos informativos del estado de resultados 38
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....39
[800001] Anexo - Desglose de créditos 40
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 42
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 43
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 44
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....50
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto 55
[800500] Notas - Lista de notas 56
[800600] Notas - Lista de políticas contables 82
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....100

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Comentario del Vicepresidente Ejecutivo

El Lic. Francisco Zinser, comentó:

Durante el tercer trimestre del año continuamos operando en un entorno retador, con una demanda más suave en nuestros principales mercados y una elevada volatilidad cambiaria. Contamos con un modelo de negocio sólido y resiliente que nos permite enfrentar este tipo de situaciones.

En el trimestre, registramos una tasa de ocupación de 59.0% en nuestros hoteles propios, 1.6 puntos porcentuales por debajo del 3T25, con un ADR de Ps. 1,727 y un RevPAR de Ps. 1,018. Los ingresos fueron de Ps. 703.6 millones en el trimestre y la UAFIDA de Ps. 129.1 millones.

Continuamos implementando diversas iniciativas de reducción de costos y gastos, que nos permitieron mantener prácticamente estable la Utilidad de Operación en Ps. 27.0 millones, a pesar de la disminución en los ingresos.

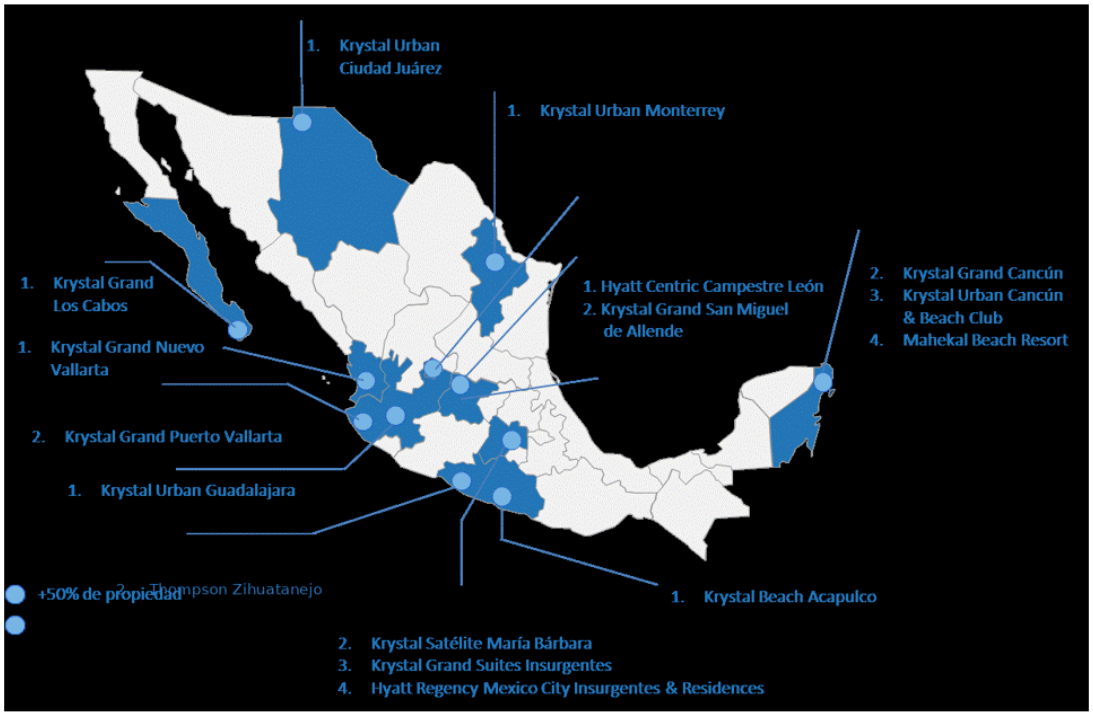
El resultado neto del trimestre refleja una pérdida cambiaria no monetaria de Ps. 80.5 millones derivada de la depreciación del peso frente al dólar y su efecto en la valuación de nuestra deuda; en el acumulado del año la Compañía mantiene una Utilidad Neta de Ps. 50.1 millones.

La integración del Thompson Zihuatanejo, adquirido en junio, avanza conforme a lo planeado. Finalmente, agradezco el apoyo de nuestros colaboradores, del equipo directivo y la confianza de nuestros inversionistas para alcanzar estos logros.

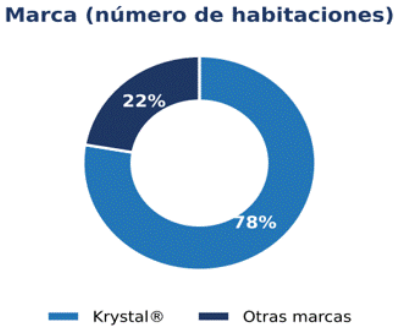
Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

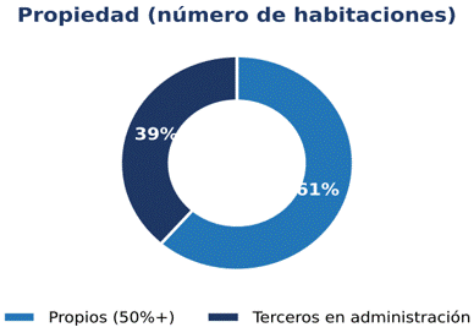
HOTEL es una empresa líder dentro de la industria hotelera en México, dedicada a la adquisición, conversión, desarrollo y operación de hoteles propios, así como hoteles propiedad de terceros.

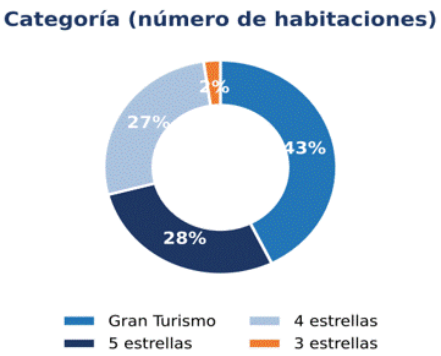
A continuación, se presenta la distribución geográfica del portafolio de hoteles:

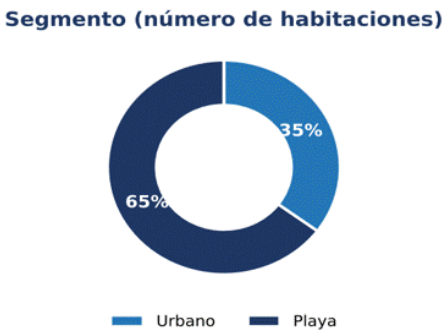


Las habitaciones en operación en el portafolio hotelero al cierre del 3T26 fueron las siguientes:









Nota Legal:

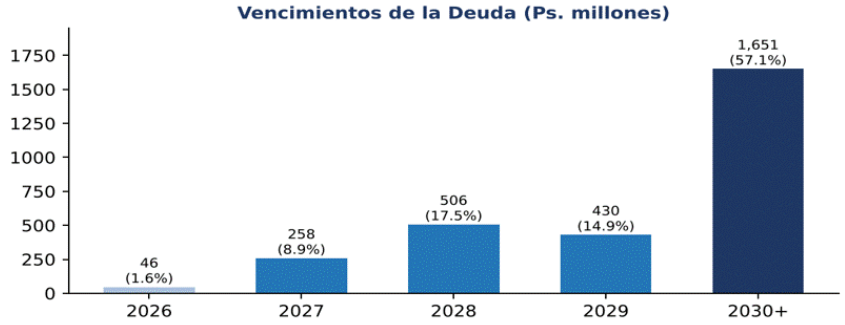
La información que se presenta en este comunicado contiene ciertas declaraciones acerca del futuro e información relativa a Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (en conjunto "Grupo Hotelero Santa Fe", "HOTEL", o la "Compañía") las cuales están basadas en el entendimiento de sus administradores, así como en supuestos e información actualmente disponible para la Compañía. Tales declaraciones reflejan la visión actual de Grupo Hotelero Santa Fe sobre eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, factores inciertos y presunciones. Muchos factores podrían causar que los resultados, desempeño, o logros actuales de la Compañía sean materialmente diferentes con respecto a cualquier resultado futuro, desempeño o logro de Grupo Hotelero Santa Fe que pudiera ser incluido, en forma expresa o implícita dentro de dichas declaraciones acerca del futuro, incluyendo, entre otros: cambios en las condiciones generales económicas y/o políticas, cambios gubernamentales y comerciales a nivel global y en los países en los que la Compañía hace negocios, cambios en las tasas de interés y de inflación, volatilidad cambiaria, cambios en la demanda y regulación de los productos comercializados por la Compañía, cambios en el precio de materias primas y otros insumos, cambios en la estrategia de negocios y varios otros factores. Si uno o más de estos riesgos o factores inciertos se materializan, o si los supuestos utilizados resultan ser incorrectos, los resultados reales podrían variar materialmente de aquellos descritos en el presente como anticipados, creídos, estimados o esperados. Grupo Hotelero Santa Fe no pretende y no asume ninguna obligación de actualizar estas declaraciones acerca del futuro.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

La Compañía se enfoca en la ubicación estratégica y calidad de sus hoteles, un modelo único de administración, un estricto control de gastos y en el uso de la propiedad de la marca Krystal®, así como otras marcas internacionales. Al cierre del 2025, contaba con más de 4,600 colaboradores y generó ingresos por Ps. 3,395 millones.

En línea con sus planes de crecimiento, la Compañía continuará balanceando su deuda entre pesos mexicanos y dólares estadounidenses. La deuda denominada en dólares estadounidenses cuenta con coberturas vinculadas a las tasas de referencia (SOFR), con un precio de ejercicio de 6.7%.

De conformidad con las NIIFs, el tipo de cambio utilizado para la valuación de activos y pasivos en moneda extranjera fue USD/MXN 18.0710 al 30 de septiembre de 2026, según lo publicado en el Diario Oficial de la Federación.



Deuda*	Pesos	Dólares	Total
Corto Plazo	0	236,886	236,886
Largo Plazo	0	2,655,056	2,655,056
Total	**0**	**2,891,942**	**2,891,942**
% Total	0%	100%	100%
Efectivo y equivalentes de efectivo			325,289
Efectivo restringido			111,334
Efectivo y equivalentes de efectivo**			**436,623**
Deuda Neta			**2,455,319**
Deuda Neta / UAFIDA UDM (al 30 de septiembre de 2026)			**3.1x**

** Incluye intereses devengados por pagar y efecto de instrumentos financieros relacionados con pasivos bancarios. ** Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria. UAFIDA UDM al 30 de septiembre de 2026: Ps. 784.3 millones.*

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Portafolio de Hoteles

Al cierre del 3T26, HOTEL contaba con 25 hoteles en operación, de los cuales 16 son propiedad de la Compañía y 9 son propiedad de terceros. El número de habitaciones en operación al cierre del 3T26 fue de 6,065, 2.4% por debajo de las 6,215 habitaciones en operación del mismo periodo del año anterior.

No.	Hotel	Habs.	Propiedad	Tipo	Categoría	Ciudad	Estado
1	Krystal Urban Monterrey	150	100%	Urbano	4 estrellas	Monterrey	Nuevo León
2	Krystal Urban Cd. Juárez	120	100%	Urbano	4 estrellas	Ciudad Juárez	Chihuahua
3	Krystal Urban Cancún & Beach Club	246	100%	Urbano	4 estrellas	Cancún	Quintana Roo
4	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	State of Mexico	State of Mexico
5	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	10%	Urbano	4 estrellas	Monterrey	Nuevo León
6	Krystal Urban Aeropuerto Mexico City	96	Operado	Urbano	4 estrellas	Mexico City	Mexico City
7	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	Guadalajara	Jalisco
8	Krystal Monterrey	207	Operado	Urbano	5 estrellas	Monterrey	Nuevo León
9	Ibis Irapuato	140	Operado	Urbano	3 estrellas	Irapuato	Guanajuato
10	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	Mexico City	Mexico City
11	Hyatt Place Aguascalientes	144	Operado	Urbano	4 estrellas	Aguascalientes	Aguascalientes
12	Hyatt Centric Campestre León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	León	Guanajuato
13	Hyatt Regency Mexico City Insurgentes & Residences	201	50%	Urbano	Gran Turismo	Mexico City	Mexico City
14	Krystal Grand San Miguel de Allende	48	100%	Urbano	Gran Turismo	San Miguel de Allende	Guanajuato
	Subtotal Urbano	**2,131**					
15	Krystal Resort Cancún	502	Operado	Playa	5 estrellas	Cancún	Quintana Roo
16	Krystal Resort Ixtapa	255	Operado	Playa	5 estrellas	Ixtapa	Guerrero
17	Krystal Resort Puerto Vallarta	530	Operado	Playa	5 estrellas	Puerto Vallarta	Jalisco
18	Krystal Grand Puerto Vallarta	451	100%	Playa	Gran Turismo	Puerto Vallarta	Jalisco
19	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	Acapulco	Guerrero
20	Krystal Grand Cancún	398	100%	Playa	Gran Turismo	Cancún	Quintana Roo
21	Krystal Grand Los Cabos	327	50%	Playa	Gran Turismo	Los Cabos	Baja California Sur
22	Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	Nuevo Vallarta	Nayarit
23	Mahekal Beach Resort	195	50%	Playa	4 estrellas	Playa del Carmen	Quintana Roo
24	Secrets Tulum Resort & Spa	326	20%	Playa	Gran Turismo	Tulum	Quintana Roo
25	Thompson Zihuatanejo	70	100%	Playa	Gran Turismo	Zihuatanejo	Guerrero
	Subtotal Playa	**3,934**					
	Total en Operación	**6,065**					

En línea con sus planes de crecimiento, la Compañía continuará balanceando su deuda entre pesos mexicanos y dólares estadounidenses. La deuda denominada en dólares estadounidenses cuenta con coberturas vinculadas a las tasas de referencia (SOFR), con un precio de ejercicio de 6.7%.

De conformidad con las NIIFs, el tipo de cambio utilizado para la valuación de activos y pasivos en moneda extranjera fue USD/MXN 18.0710 al 30 de septiembre de 2026, según lo publicado en el Diario Oficial de la Federación.

Cobertura Cambiaria

Al cierre del 3T26, la razón de cobertura del servicio de deuda de la Compañía fue de 1.6x, calculada como el flujo de operación (Utilidad de Operación más Depreciación) entre el servicio de deuda programado (intereses pagados más amortizaciones ordinarias de capital) de los primeros nueve meses de 2026. HOTEL mantuvo un saldo de efectivo denominado en dólares estadounidenses por Ps. 196.9 millones al cierre del 3T26, lo que redujo su exposición total a riesgos cambiarios.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Hotel registra ingresos de Ps. 703.6 millones en el 3T26 y mantiene estable su Utilidad de Operación.

Información Relevante

- La UAFIDA[1] del tercer trimestre de 2026 disminuyó 18.2% a Ps. 129.1 millones, frente a Ps. 157.8 millones del tercer trimestre de 2025, afectada por menores ingresos ante un entorno de demanda más suave en nuestros principales mercados.
- Los Ingresos Totales para el 3T26 alcanzaron Ps. 703.6 millones, 4.5% por debajo del 3T25, debido principalmente a las disminuciones de 2.4% en Ingresos por Habitaciones, 8.5% en Alimentos y Bebidas y 14.0% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros, parcialmente compensadas por un incremento de 13.0% en Otros Ingresos de Hoteles.
- La Utilidad de Operación se mantuvo estable en Ps. 27.0 millones (+3.6% frente al 3T25). En el 3T26, la Compañía registró una Pérdida Neta de Ps. 95.8 millones, comparada con una Utilidad Neta de Ps. 31.2 millones en el 3T25, principalmente por una pérdida cambiaria no monetaria de Ps. 80.5 millones derivada de la depreciación de 3.2% del peso frente al dólar durante el trimestre y su efecto en la valuación de la deuda denominada en dólares.
- El Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación para el 3T26 alcanzó Ps. 124.8 millones, un decrecimiento de 13.9% frente a los Ps. 145.0 millones reportados en el 3T25. La razón de Deuda Neta/UAFIDA (UDM) se ubicó en 3.1x al cierre del 3T26.
- Al cierre del 3T26, el portafolio total de HOTEL contaba con 6,065 habitaciones en operación, una disminución de 2.4% frente a las 6,215 del 3T25.

- El RevPAR[2] de los hoteles propios disminuyó 1.5% a Ps. 1,018 en el 3T26, con un incremento de 1.1% en el ADR que fue compensado por una disminución de 1.6 puntos porcentuales en la Ocupación.

Cifras en miles de pesos

	Tercer Trimestre					Acumulado enero - septiembre			
Estado de Resultados	2026	2025	Var.	% Var.	Estado de Resultados	2026	2025	Var.	% Var.
Ingresos	703,632	736,997	(33,365)	*(4.5)*	Ingresos	2,364,676	2,515,049	(150,373)	*(6.0)*
UAFIDA	129,071	157,784	(28,713)	*(18.2)*	UAFIDA	551,632	669,606	(117,974)	*(17.6)*
Margen de UAFIDA	*18.3%*	*21.4%*	*(3.1 pt)*	*(3.1 pt)*	*Margen de UAFIDA*	*23.3%*	*26.6%*	*(3.3 pt)*	*(3.3 pt)*
Utilidad de Operación	26,953	26,027	926	*3.6*	Utilidad de Operación	230,245	357,680	(127,435)	*(35.6)*
Utilidad Neta	(95,770)	31,207	(126,977)	*NA*	Utilidad Neta	50,083	407,992	(357,909)	*(87.7)*
Margen de Utilidad Neta	*(13.6%)*	*4.2%*	*(17.8 pt)*	*(17.8 pt)*	*Margen de Utilidad Neta*	*2.1%*	*16.2%*	*(14.1 pt)*	*(14.1 pt)*
Flujo de Operación	124,828	144,952	(20,124)	*(13.9)*	Flujo de Operación	382,491	613,612	(231,121)	*(37.7)*
Ocupación	59.0%	60.5%	(1.6 pt)	*(1.6 pt)*	Ocupación	65.0%	65.4%	(0.4 pt)	*(0.4 pt)*
ADR	1,727	1,709	18	*1.1*	ADR	1,813	1,824	(11)	*(0.6)*
RevPAR	1,018	1,034	(16)	*(1.5)*	RevPAR	1,178	1,193	(14)	*(1.2)*

Nota: cifras operativas incluyen hoteles con propiedad de 50% o más.

[1] La UAFIDA se calcula sumando la Utilidad de Operación, la Depreciación y Amortización, así como los Gastos No Recurrentes totales.

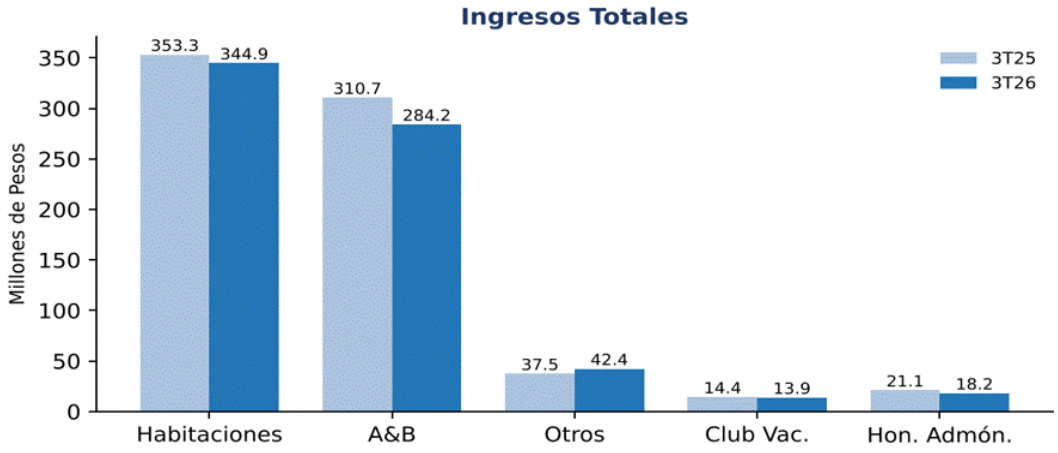
[2] RevPAR o Ingreso por habitación disponible, y ADR o tarifa promedio diaria, por sus siglas en inglés, Revenue per Available Room y Average Daily Rate, respectivamente.

Resultados Financieros Consolidados

	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
Cifras en miles de pesos / Estado de Resultados	**2026**	**2025**	**Var.**	**% Var.**	**2026**	**2025**	**Var.**	**% Var.**
Ingresos por Habitaciones	344,925	353,324	(8,399)	*(2.4)*	1,169,061	1,208,652	(39,591)	*(3.3)*
Ingresos por Alimentos y Bebidas	284,236	310,698	(26,462)	*(8.5)*	962,326	1,059,827	(97,502)	*(9.2)*
Otros Ingresos de Hoteles	42,383	37,493	4,890	*13.0*	126,214	129,118	(2,904)	*(2.3)*
Ingresos del Club Vacacional	13,928	14,359	(431)	*(3.0)*	40,144	39,492	651	*1.7*
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	18,159	21,122	(2,963)	*(14.0)*	66,932	77,959	(11,028)	*(14.2)*
Ingresos Totales	**703,632**	**736,997**	**(33,365)**	***(4.5)***	**2,364,676**	**2,515,049**	**(150,373)**	***(6.0)***
Costos y Gastos Operativos	387,904	407,403	(19,498)	*(4.8)*	1,253,268	1,259,264	(5,996)	*(0.5)*
Gastos de Administración y Ventas	161,728	148,035	13,693	*9.3*	490,063	518,503	(28,440)	*(5.5)*
Otros Gastos	17,111	15,496	1,615	*10.4*	47,438	44,587	2,852	*6.4*
Costos Club Vacacional	7,818	8,280	(462)	*(5.6)*	22,275	23,090	(815)	*(3.5)*
Depreciación	86,610	94,518	(7,908)	*(8.4)*	255,666	262,918	(7,252)	*(2.8)*
Total Costos y Gastos	**661,171**	**673,732**	**(12,560)**	***(1.9)***	**2,068,710**	**2,108,361**	**(39,651)**	***(1.9)***
Total Gastos No Recurrentes	15,507	37,238	(21,731)	*(58.4)*	65,721	49,007	16,714	*34.1*
UAFIDA	**129,071**	**157,784**	**(28,713)**	***(18.2)***	**551,632**	**669,606**	**(117,974)**	***(17.6)***
Margen UAFIDA (%)	**18.3%**	**21.4%**		***(3.1) pp***	**23.3%**	**26.6%**		***(3.3) pp***
Utilidad de Operación	**26,953**	**26,027**	**926**	***3.6***	**230,245**	**357,680**	**(127,435)**	***(35.6)***
Margen de Operación (%)	**3.8%**	**3.5%**		***0.3 pp***	**9.7%**	**14.2%**		***(4.5) pp***
Gastos por intereses, neto	(42,716)	(43,372)	656	*(1.5)*	(111,830)	(139,975)	28,145	*(20.1)*
Utilidad (pérdida) en cambios neta	(80,471)	52,014	(132,485)	*NA*	(46,222)	236,916	(283,138)	*NA*
Otros costos financieros	(4,766)	(1,300)	(3,467)	*NA*	(12,817)	(5,113)	(7,704)	*NA*
Costo Financiero Neto	**(127,953)**	**7,342**	**(135,295)**	***NA***	**(170,870)**	**91,828**	**(262,697)**	***NA***
Impuestos a la utilidad	(3,682)	3,467	(7,150)	*NA*	12,546	45,358	(32,812)	*NA*
Utilidad (Pérdida) Neta	**(95,770)**	**31,207**	**(126,977)**	***NA***	**50,083**	**407,992**	**(357,909)**	***(87.7)***
Margen Neto (%)	**(13.6%)**	**4.2%**		***NA***	**2.1%**	**16.2%**		***(14.1) pp***
Participación controladora	(44,502)	20,578	(65,079)	*NA*	62,526	261,968	(199,442)	*(76.1)*
Participación no controladora	(51,268)	10,629	(61,897)	*NA*	(12,443)	146,024	(158,468)	*NA*

Nota: Estado de Resultados con presentación interna de acuerdo a clasificaciones de la industria, por lo anterior dicha presentación difiere de la presentada en el anexo 310000 de XBRL.

Ingresos Totales



Los Ingresos Totales disminuyeron 4.5% a Ps. 703.6 millones en el 3T26, comparados con Ps. 737.0 millones del 3T25, debido a disminuciones en los Ingresos por Habitaciones, Alimentos y Bebidas y Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros, parcialmente compensadas por un incremento en Otros Ingresos de Hoteles.

En el 3T26, los Ingresos por Habitaciones se situaron en Ps. 344.9 millones, en comparación con Ps. 353.3 millones en el 3T25, una disminución de 2.4%, derivada de un decremento de 1.5% en el RevPAR de los hoteles propios, ya que el incremento de 1.1% en el ADR fue compensado por una disminución de 1.6 puntos porcentuales en la ocupación.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas disminuyeron 8.5%, pasando de Ps. 310.7 millones en el 3T25 a Ps. 284.2 millones en el 3T26.

Los Otros Ingresos de Hoteles, que comprenden, entre otros, renta de salones, estacionamiento, lavandería, teléfonos y renta de locales comerciales, aumentaron 13.0%, de Ps. 37.5 millones en el 3T25 a Ps. 42.4 millones en el 3T26.

Los Ingresos del Club Vacacional disminuyeron 3.0%, pasando de Ps. 14.4 millones en el 3T25 a Ps. 13.9 millones en el 3T26.

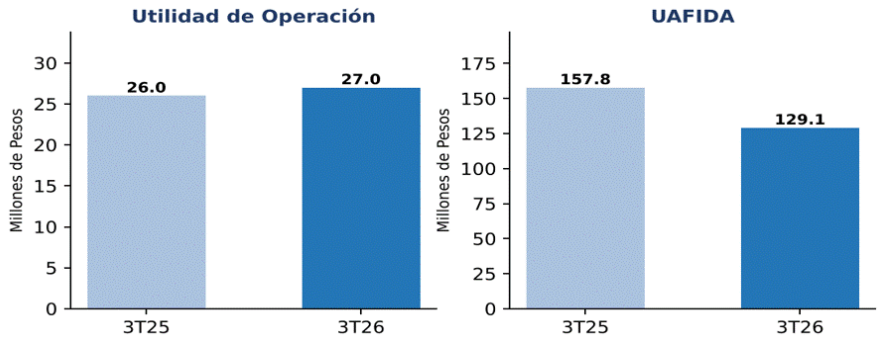
Los Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros disminuyeron 14.0%, pasando de Ps. 21.1 millones en el 3T25 a Ps. 18.2 millones en el 3T26, reflejando un decremento de 13.2% en el RevPAR de este segmento, a raíz de una disminución de 4.0 puntos porcentuales en la ocupación combinada con un decremento de 7.5% en el ADR. La Compañía ve una oportunidad de continuar con sus planes de crecimiento a través de los contratos de operación de terceros, principalmente con la marca Krystal®, sin impactar su estructura operativa de manera significativa.

Costos y Gastos

Los Costos y Gastos Operativos disminuyeron 4.8%, de Ps. 407.4 millones en el 3T25 a Ps. 387.9 millones en el 3T26, en línea con los menores ingresos y las iniciativas de contención de costos implementadas durante el año.

Los Gastos de Administración y Ventas aumentaron 9.3%, de Ps. 148.0 millones en el 3T25 a Ps. 161.7 millones en el 3T26.

Utilidad de Operación y UAFIDA



La Utilidad de Operación aumentó 3.6%, de Ps. 26.0 millones en el 3T25 a Ps. 27.0 millones en el 3T26, al compensar una menor depreciación y menores gastos no recurrentes la disminución de la UAFIDA.

La UAFIDA disminuyó 18.2%, de Ps. 157.8 millones en el 3T25 a Ps. 129.1 millones en el 3T26, derivado de menores ingresos y del apalancamiento operativo.

	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
(Cifras en miles de pesos)	2026	2025	Var.	% Var.	2026	2025	Var.	% Var.
Utilidad de Operación	26,953	26,027	926	*3.6*	230,245	357,680	(127,435)	*(35.6)*
(+) Depreciación	86,610	94,518	(7,908)	*(8.4)*	255,666	262,918	(7,252)	*(2.8)*
(+) Gastos de expansión y apertura de nuevos hoteles	2,849	2,567	282	*11.0*	7,425	8,190	(764)	*(9.3)*
(+) Otros gastos no recurrentes	12,659	34,671	(22,013)	*(63.5)*	58,296	40,817	17,478	*42.8*
UAFIDA	**129,071**	**157,784**	**(28,713)**	***(18.2)***	**551,632**	**669,606**	**(117,974)**	***(17.6)***
Margen UAFIDA	**18.3%**	**21.4%**		***(3.1) pp***	**23.3%**	**26.6%**		***(3.3) pp***

Costo Financiero Neto

Para el 3T26, el Costo Financiero Neto pasó de una ganancia de Ps. 7.3 millones en el 3T25 a una pérdida de Ps. 128.0 millones en el 3T26. Este resultado se atribuye a una pérdida cambiaria no monetaria generada por el efecto de valuación de mercado de un tipo de cambio USD/MXN más alto aplicado a la deuda denominada en dólares de la Compañía.

Utilidad Neta

En el 3T26, la Compañía registró una Pérdida Neta de Ps. 95.8 millones, comparada con una Utilidad Neta de Ps. 31.2 millones en el 3T25, explicada por los factores previamente mencionados. En el acumulado, la Utilidad Neta de los primeros nueve meses de 2026 fue de Ps. 50.1 millones.

Resumen de Flujo de Efectivo

	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
Estado de Flujo de Efectivo	**2026**	**2025**	**Var.**	**% Var.**	**2026**	**2025**	**Var.**	**% Var.**
Flujo neto de operación (antes de no recurrentes)	124,828	144,952	(20,124)	*(13.9)*	382,491	613,612	(231,121)	*(37.7)*
Partidas no recurrentes	(13,573)	(7,129)	(6,444)	*90.4*	(98,062)	(27,583)	(70,479)	*NA*
Flujo neto de partidas no recurrentes	**111,256**	**137,823**	**(26,567)**	***(19.3)***	**284,429**	**586,029**	**(301,600)**	***(51.5)***
Flujo de actividades de inversión	(46,300)	(38,676)	(7,624)	*19.7*	(534,062)	(99,134)	(434,928)	*NA*
Flujo de actividades de financiamiento	(123,033)	(125,526)	2,493	*(2.0)*	(84,332)	(332,493)	248,161	*(74.6)*
(Disminución) aumento neto de efectivo	**(58,078)**	**(26,379)**	**(31,699)**	***NA***	**(333,965)**	**154,402**	**(488,367)**	***NA***
Efectivo al inicio del periodo	383,367	460,196	(76,829)	*(16.7)*	618,191	279,416	338,775	*NA*
Efectivo y equivalentes al final del periodo	**325,289**	**433,817**	**(108,528)**	***(25.0)***	**325,289**	**433,817**	**(108,528)**	***(25.0)***

Nota: Flujo con presentación interna de acuerdo a clasificaciones de la Industria, por lo anterior dicha presentación difiere de la presentada en el anexo 520000 del XBRL.

Al concluir el 3T26, el flujo de efectivo operativo registró un decremento de 13.9%, pasando de Ps. 145.0 millones en el 3T25 a Ps. 124.8 millones, atribuido principalmente a los menores resultados operativos del trimestre.

Estado de Resultados

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. de C.V. — Estados de Resultados Consolidados — Por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 (Cifras en miles de pesos)

Estado de Resultados	3T26	3T25	Acum. 2026	Acum. 2025
Ingresos				
Ingresos por Habitaciones	344,925	353,324	1,169,061	1,208,652
Ingresos por Alimentos y Bebidas	284,236	310,698	962,326	1,059,827
Otros Ingresos de Hoteles	42,383	37,493	126,214	129,118
Club Vacacional	13,928	14,359	40,144	39,492
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	18,159	21,122	66,932	77,959
INGRESOS TOTALES	**703,632**	**736,997**	**2,364,676**	**2,515,049**
COSTOS Y GASTOS				
Costos y Gastos de Operación	387,904	407,403	1,253,268	1,259,264
Ventas y Administración	161,728	148,035	490,063	518,503
Gastos Inmobiliarios	17,111	15,496	47,438	44,587
Costo del Club Vacacional	7,818	8,280	22,275	23,090
Depreciación y Amortización	86,610	94,518	255,666	262,918
TOTAL COSTOS Y GASTOS	**661,171**	**673,732**	**2,068,710**	**2,108,361**
Gastos de expansión y apertura de nuevos hoteles	2,849	2,567	7,425	8,190
Otros gastos no recurrentes	12,659	34,671	58,296	40,817
TOTAL	**15,507**	**37,238**	**65,721**	**49,007**
UAFIDA AJUSTADA	**129,071**	**157,784**	**551,632**	**669,606**
Margen UAFIDA Ajustada (%)	*18.3%*	*21.4%*	*23.3%*	*26.6%*
UTILIDAD DE OPERACIÓN	**26,953**	**26,027**	**230,245**	**357,680**
Margen de Utilidad de Operación (%)	*3.8%*	*3.5%*	*9.7%*	*14.2%*
Gasto por intereses, neto	(42,716)	(43,372)	(111,830)	(139,975)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(80,471)	52,014	(46,222)	236,916
Otros costos financieros	(4,766)	(1,300)	(12,817)	(5,113)
Costo Financiero Neto	**(127,953)**	**7,342**	**(170,870)**	**91,828**
Participación en resultados de inversiones permanentes	1,548	1,305	3,254	3,842
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**(99,452)**	**34,674**	**62,629**	**453,350**
Impuestos a la utilidad	(3,682)	3,467	12,546	45,358
Utilidad (Pérdida) Neta	**(95,770)**	**31,207**	**50,083**	**407,992**
Margen de Utilidad Neta (%)	*(13.6%)*	*4.2%*	*2.1%*	*16.2%*
Utilidad atribuible a:				
Participación controladora	(44,502)	20,578	62,526	261,968
Participación no controladora	(51,268)	10,629	(12,443)	146,024

Nota: Estado de Resultados con presentación interna de acuerdo a clasificaciones de la industria, por lo anterior dicha presentación difiere de la presentada en el anexo 310000 de XBRL.

FLUJO DETALLADO

Estado de Flujo de Efectivo

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. de C.V. — Estados Consolidados de Flujo de Efectivo — Por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 (Cifras en miles de pesos)

Estado de Flujo de Efectivo	3T26	3T25	Acum. 2026	Acum. 2025
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	(95,770)	31,207	50,083	407,992
Depreciación y amortización	86,610	94,518	255,666	262,918
Impuestos a la utilidad	(3,682)	3,467	12,546	45,358
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	82,482	(69,241)	9,088	(310,058)
Gasto por intereses, neto	42,716	43,372	111,830	139,975
Otros costos financieros	4,766	1,300	12,817	5,113
Recuperación de seguros	0	0	0	(7,309)
Participación no controladora	(1,548)	(1,305)	(3,253)	(3,842)
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	**115,574**	**103,319**	**448,776**	**540,147**
Cuentas por cobrar a clientes	(9,732)	27,264	33,757	94,114
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,198	3,892	10,747	(19,680)
Otros activos circulantes	1,279	(3,835)	(36,673)	(58,606)
Impuestos acreditables	(8,804)	1,029	(67,279)	24,895
Proveedores	(108,941)	(5,559)	(163,875)	(39,159)
Pasivos acumulados	93,236	(12,430)	77,758	27,112
Cuentas por pagar a partes relacionadas	810	375	(1,670)	(466)
Anticipos de clientes	50,910	50,522	58,464	77,233
Impuestos por pagar	(10,702)	(19,624)	22,485	(31,979)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**124,828**	**144,952**	**382,491**	**613,612**
Partidas no recurrentes: pasivos acumulados y otros	(4,381)	0	(12,538)	7,309
Partidas no recurrentes: impuestos pagados	(9,192)	(7,129)	(85,524)	(34,892)
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	**111,256**	**137,823**	**284,429**	**586,029**
Actividades de inversión				
Cambio en efectivo restringido	(448)	3,077	2,707	37,814
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(21,301)	(51,990)	(111,888)	(143,912)
Disminución del inventario de departamentos	2,782	15,005	39,941	17,354
Inversión en asociada	(2,067)	(2,905)	2,050	(234)
Inversión en fideicomiso inmobiliario	0	0	(18,573)	0
Otros activos y pasivos netos	(35,243)	(5,512)	(79,736)	(25,063)
Intereses ganados	9,977	3,649	15,489	14,907
Adquisición de subsidiarias	0	0	(384,051)	0
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	**(46,300)**	**(38,676)**	**(534,062)**	**(99,134)**
Actividades de financiamiento				
Disminución de capital social variable	0	0	(298,358)	0
Capital pagado de compañías no controladoras	11,325	(4,779)	(132,488)	(29,650)
Recompra de acciones	483	2,121	1,758	(2,468)
Préstamos obtenidos	(1,368)	(1,136)	1,396,398	407,956
Intereses pagados y amortizaciones de créditos	(133,474)	(121,732)	(1,051,642)	(708,331)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	**(123,033)**	**(125,526)**	**(84,332)**	**(332,493)**
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes	**(58,078)**	**(26,379)**	**(333,965)**	**154,402**
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	383,367	460,196	618,191	279,416
Efectivo por compra de subsidiarias	0	0	41,063	0
Efectivo y equivalentes al final del periodo	**325,289**	**433,817**	**325,289**	**433,817**

Nota: Flujo con presentación interna de acuerdo a clasificaciones de la Industria, por lo anterior dicha presentación difiere de la presentada en el anexo 520000 del XBRL.

Eventos Relevantes

Durante el 3T26, la Compañía continuó con la integración del Thompson Zihuatanejo, el resort de 70 habitaciones adquirido el 18 de junio de 2026, que contribuyó a los resultados del trimestre, y avanzó en la ejecución de las conversiones de marca aprobadas por el Consejo de Administración - Krystal Grand Punta Cancún a Breathless Punta Cancún y Mahekal a Viceroy Mahekal - como parte de la estrategia de reposicionamiento del portafolio.

Datos de la Conferencia Telefónica del 3T26:

HOTEL llevará a cabo un webcast (audio + presentación) para comentar estos resultados:

Fecha: Viernes 23 de octubre de 2026

Hora: 12:00 horas de la Ciudad de México

14:00 horas del Este de Estados Unidos

Para participar en el Zoom y la sesión de preguntas y respuestas, favor de utilizar el siguiente link:

https://webcast.investorcloud.net/hotel/index.html

O favor de marcar:

Teléfonos: EE. UU.: +1 929 205 6099

México: 55 8659 6002

Otros números: https://us02web.zoom.us/u/kc8tRcQr3B

ID de la conferencia: por asignar al programar el webinar

Acerca de HOTEL:

HOTEL es una empresa líder dentro de la industria hotelera en México, dedicada a la adquisición, conversión, desarrollo y operación de hoteles propios, así como hoteles propiedad de terceros. La Compañía se enfoca en la ubicación estratégica y calidad de sus hoteles, un modelo único de administración, un estricto control de gastos y en el uso de la propiedad de la marca Krystal®, así como otras marcas internacionales. Al cierre del 2025, contaba con más de 4,600 colaboradores y generó ingresos por Ps. 3,395 millones. Para obtener mayor información, favor de visitar www.gsf-hotels.com

Información de Contacto

Enrique Martínez Guerrero
Director de Finanzas
inversionistas@gsf-hotels.com

Rodrigo Ancira Fuentes
Director de Relación con Inversionistas
rodrigo@gsf-hotels.com

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Resumen de Balance General

Resumen de Balance General	Sep-26	Sep-25	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	325,289	433,817	(108,528)	(25.0)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	256,351	241,661	14,691	6.1
Impuestos acreditables	380,349	347,242	33,107	9.5
Cuentas por cobrar y costo por diferir Club Vacacional CP	36,888	46,314	(9,426)	(20.4)
Inventario de departamentos	113,948	489,921	(375,973)	(76.7)
Total del activo circulante	**1,112,825**	**1,558,954**	**(446,129)**	**(28.6)**
Efectivo restringido	111,334	107,493	3,841	3.6
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,567,912	8,470,407	97,505	1.2
Cuentas por cobrar y costo por diferir Club Vacacional LP	427,387	408,981	18,406	4.5
Otras partidas de activo no circulante	1,523,665	1,133,272	390,393	34.4
Total del activo no circulante	**10,630,297**	**10,120,153**	**510,144**	**5.0**
Total Activo	**11,743,123**	**11,679,107**	**64,016**	**0.5**
Vencimientos circulantes de la deuda	236,886	284,727	(47,841)	(16.8)
Ingresos por diferir Club Vacacional CP	45,524	41,605	3,919	9.4
Otros pasivos circulantes	720,405	629,347	91,058	14.5
Total del pasivo circulante	**1,002,815**	**955,679**	**47,136**	**4.9**
Deuda a largo plazo	2,655,056	2,239,532	415,524	18.6
Otros pasivos no circulantes	1,202,297	1,211,769	(9,472)	(0.8)
Total del pasivo no circulante	**3,857,353**	**3,451,301**	**406,052**	**11.8**
Total del capital contable	**6,882,955**	**7,272,127**	**(389,172)**	**(5.4)**
Total Pasivo y Capital	**11,743,123**	**11,679,107**	**64,016**	**0.5**

Nota: Balance con presentación interna de acuerdo a clasificaciones de la industria, por lo anterior dicha presentación difiere de la presentada en el anexo 210000 del XBRL.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 3T26, el Efectivo y Equivalentes de Efectivo de la Compañía ascendieron a Ps. 325.3 millones. De este monto, Ps. 239.7 millones están denominados en pesos y Ps. 85.6 millones en dólares estadounidenses.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Las Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes aumentaron 6.1%, al pasar de Ps. 241.7 millones en el 3T25 a Ps. 256.4 millones en el 3T26.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

El saldo de Inmuebles, Mobiliario y Equipo aumentó a Ps. 8,567.9 millones al cierre del 3T26, lo que representó un incremento de 1.2% frente a Ps. 8,470.4 millones al cierre del 3T25, reflejando la incorporación del Thompson Zihuatanejo.

En el 3T26, el Capex fue de Ps. 21.3 millones (Ps. 111.9 millones acumulados a los primeros nueve meses), frente a Ps. 52.0 millones del 3T25.

Cifras en miles de pesos / CAPEX ejercido en el periodo	3T26	% Total	Acum. Sep 2026	% Total
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	10,576	49.6%	67,245	60.1%
CAPEX ordinario	10,725	50.4%	44,643	39.9%
CAPEX Total	**21,301**	**100%**	**111,888**	**100%**

Deuda Neta y Vencimientos

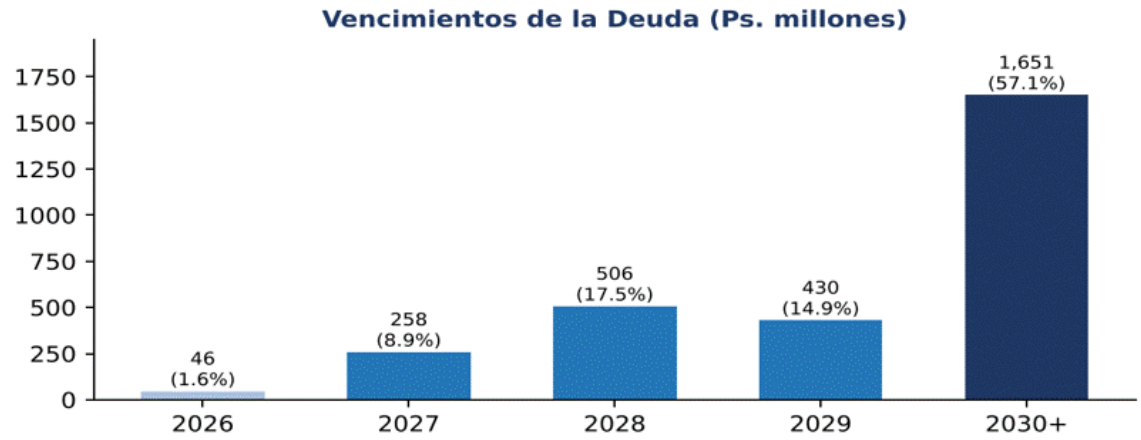
La Deuda Total ascendió a Ps. 2,891.9 millones al cierre del 3T26, con una razón Deuda Neta/UAFIDA (UDM) de 3.1x. Del total de la deuda, el 100% está denominada en dólares estadounidenses y presenta un costo financiero promedio de 7.37%. Adicionalmente, más del 90% de los vencimientos de la deuda corresponden a deuda de largo plazo.

Durante el 3T26, el peso mexicano se depreció 3.2% frente al dólar estadounidense, al pasar de Ps. 17.5053 por dólar al 30 de junio de 2026 a Ps. 18.0710 por dólar al 30 de septiembre de 2026, lo que impactó negativamente el resultado financiero de la Compañía. La posición corta en dólares estadounidenses al cierre del 3T26 fue de US$149.8 millones, equivalente a aproximadamente Ps. 2,707.7 millones.

A continuación, se incluye el detalle de la deuda y de la posición en caja de la Compañía, así como el perfil de vencimientos de la deuda.

Deuda*	Pesos	Dólares	Total
Corto Plazo	0	236,886	236,886
Largo Plazo	0	2,655,056	2,655,056
Total	**0**	**2,891,942**	**2,891,942**
% Total	0%	100%	100%
Efectivo y equivalentes de efectivo			325,289
Efectivo restringido			111,334
Efectivo y equivalentes de efectivo**			**436,623**
Deuda Neta			**2,455,319**
Deuda Neta / UAFIDA UDM (al 30 de septiembre de 2026)			**3.1x**

** Incluye intereses devengados por pagar y efecto de instrumentos financieros relacionados con pasivos bancarios. ** Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria. UAFIDA UDM al 30 de septiembre de 2026: Ps. 784.3 millones.*



En línea con sus planes de crecimiento, la Compañía continuará balanceando su deuda entre pesos mexicanos y dólares estadounidenses. La deuda denominada en dólares estadounidenses cuenta con coberturas vinculadas a las tasas de referencia (SOFR), con un precio de ejercicio de 6.7%.

De conformidad con las NIIFs, el tipo de cambio utilizado para la valuación de activos y pasivos en moneda extranjera fue USD/MXN 18.0710 al 30 de septiembre de 2026, según lo publicado en el Diario Oficial de la Federación.

Estructura del capital social

I. Oferta Pública Inicial:

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 3 de septiembre de 2014, se acordó cambiar el régimen legal de la Compañía al de una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable; así como realizar una oferta pública mixta de acciones en México de hasta 75,000,000 de acciones ($750,000 ($681,809, neto de gastos de colocación e impuestos)), la cual se llevó a cabo el 11 de septiembre de 2014.

Después de la oferta inicial el capital social estaba integrado por 275,500,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “II”, 207,500,000 que correspondían a los fundadores y 68,000,000 al público inversionista.

II. Oferta Pública Subsecuente:

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 15 de junio de 2016, se acordó realizar una oferta pública de acciones en México y Chile de hasta 215,625,000 acciones de las cuales se realizaron 215,584,530 ($1,832,469 ($1,787,961, neto de gastos de colocación y su diferido)), la cual se llevó a cabo el 17 de junio de 2016.

Después de la oferta, el capital social está integrado por 491,084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, 264,612,635 que corresponden a los fundadores y 226,471,895 al público inversionista.

III. Incremento de capital-

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 1 de octubre de 2020 se acordó realizar un aumento del capital social de la Compañía por 125,000,000 de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal que fueron emitidas a un precio de suscripciones por cada una de dichas acciones de $4.00 resultando en un monto total de $500,000.

Después de la oferta, el capital social está integrado por 616,084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal,

Al 31 de diciembre de 2021, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está integrado de la siguiente manera:

Casa de Bolsa Ve por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve Por Más, División fiduciaria como fiduciario del F/154 (el “Fideicomiso de Control”), el 16.80% del capital.

l 83.20% restante se encuentra en poder del público inversionista.

IV. Incremento de capital

Suscripción preferente SIN OFERTA PUBLICA de las acciones emitidas con motivo del aumento de capital aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 14 de junio de 2022. Con motivo del aumento a la parte variable del capital social de GHSF por la cantidad de $400,000,000 (cuatrocientos millones de Pesos 00/100 M.N.), mediante la emisión de 100,000,000 (cien millones) de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal, con plenos derechos de voto, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de $4.00 (cuatro Pesos 00/100 M.N.), aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 14 de junio de 2022 (las “Nuevas Acciones”), el día inició el periodo preferente para los accionistas de GHSF para la suscripción y pago de las Nuevas Acciones, que fue de 15 días naturales y concluyó el día 23 de agosto de 2022. Asimismo, el factor de suscripción ese a razón de 1 Nueva Acción por cada 6.16084530 acciones de las que cada accionista sea titular y la fecha ex-derecho fue el 10 de agosto de 2022. De igual manera el ejercicio del Derecho de Preferencia podrá realizarse a través del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V., para aquellos accionistas cuyas acciones se encuentren depositadas en dicha institución y respecto de los accionistas que mantengan físicamente sus acciones, se deberán de presentar en las oficinas de la Sociedad, ubicadas en Juan Salvador Agraz No. 65, Piso 20, Col. Santa Fe, 05348 Ciudad de México, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos. Al 31 de diciembre 2022 se habían recibido ya depósitos por 400,000,000 (cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.).

V. Reducciónes de capital

En asamblea general Ordinaria de accionistas del 27 de abril del 2023, se aprobó la reducción a la parte variable del capital social , sin cancelación de acciones por la cantidad de hasta US 40,000,000.00 (cuarenta millones de dólares moneda de los Estados Unidos de América) mediante un reembolso en efectivo a los accionistas de la sociedad hasta por esa cantidad. El 30 de mayo de 2023 se llevó a cabo la reducción por un monto de MX 713,008,000 (setecientos trece millones ocho mil pesos) equivalente al monto acordado de 40 millones de dólares a la fecha del reparto.

En asamblea general anual Ordinaria de accionistas del 28 de abril del 2026, se aprobó la reducción a la parte variable del capital social , sin cancelación de acciones por la cantidad de hasta US 20,000,000.00 (veinte millones de dólares moneda de los Estados Unidos de América) mediante un reembolso en efectivo a los accionistas de la sociedad hasta por esa cantidad. El 25 de junio de 2026 se llevó a cabo la reducción por un monto de MX 298,358,500 (Doscientos noventaiocho millones trescientos cincuenta y ocho mil quinientos pesos) equivalente al monto acordado de 17 millones de dólares a la fecha del reparto.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DETALLADO

Estado de Situación Financiera

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. de C.V. — Estados Consolidados de Situación Financiera — Al 30 de septiembre de 2026 y 2025 (Cifras en miles de pesos)

Estado de Situación Financiera	2026	2025	Var $	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	325,289	433,817	(108,528)	(25.0)
Cuentas por cobrar	110,009	81,863	28,146	34.4
Cuentas por cobrar Club Vacacional CP	9,735	21,352	(11,617)	(54.4)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,853	33,215	(27,362)	(82.4)
Impuestos acreditables	380,349	347,242	33,107	9.5
Otros activos circulantes	140,489	126,583	13,907	11.0
Costo por diferir Club Vacacional CP	27,154	24,962	2,192	8.8
Inventario de departamentos CP	113,948	489,921	(375,973)	(76.7)
Total del activo circulante	**1,112,825**	**1,558,954**	**(446,129)**	**(28.6)**
Activo no circulante				
Efectivo restringido	111,334	107,493	3,841	3.6
Cuentas por cobrar Club Vacacional LP	220,373	209,599	10,774	5.1
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,567,912	8,470,407	97,505	1.2
Otros activos	145,296	129,224	16,072	12.4
Inversiones en acciones	422,701	388,145	34,556	8.9
Inversión en Fideicomiso Inmobiliario	60,836	0	60,836	N/A
Impuestos a la utilidad diferidos	294,259	270,286	23,973	8.9
Costo por diferir Club Vacacional LP	207,014	199,382	7,632	3.8
Crédito mercantil	345,617	345,617	0	0.0
Inventario de departamentos LP	254,956	0	254,956	N/A
Total del activo no circulante	**10,630,298**	**10,120,153**	**510,145**	**5.0**
Total activo	**11,743,123**	**11,679,107**	**64,016**	**0.5**
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	236,886	284,727	(47,841)	(16.8)
Proveedores	161,733	183,965	(22,232)	(12.1)
Pasivos acumulados	225,928	143,246	82,682	57.7
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,176	1,132	1,044	92.2
Impuestos por pagar	38,527	40,000	(1,473)	(3.7)
Depósitos en garantía	83,972	60,513	23,459	38.8
Anticipos de clientes	208,070	200,491	7,579	3.8
Ingresos por diferir Club Vacacional CP	45,524	41,605	3,919	9.4
Total del pasivo circulante	**1,002,815**	**955,679**	**47,136**	**4.9**
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,655,056	2,239,532	415,524	18.6
Otros pasivos no circulantes	389,743	384,909	4,835	1.3
Beneficios a los empleados	26,122	18,482	7,640	41.3
Impuesto sobre la renta diferido	786,432	808,379	(21,947)	(2.7)
Total del pasivo no circulante	**3,857,353**	**3,451,301**	**406,052**	**11.8**
Total del pasivo	**4,860,168**	**4,406,980**	**453,188**	**10.3**
Capital contable				
Capital social	3,323,584	3,617,389	(293,805)	(8.1)
Reserva legal	190,493	190,493	0	0.0
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	0	0.0
Utilidad del año	62,526	261,969	(199,442)	(76.1)
Utilidades retenidas	1,610,678	1,410,217	200,462	14.2
Operaciones con accionistas	109,669	0	109,669	N/A
Capital contable atribuible a accionistas de la Compañía	**5,376,950**	**5,560,067**	**(183,117)**	**(3.3)**
Participación no controladora	1,506,005	1,712,061	(206,056)	(12.0)
Total del capital contable	**6,882,955**	**7,272,128**	**(389,172)**	**(5.4)**
Total pasivo y capital contable	**11,743,123**	**11,679,108**	**64,016**	**0.5**

Nota: Balance con presentación interna de acuerdo a clasificaciones de la industria, por lo anterior dicha presentación difiere de la presentada en el anexo 210000 del XBRL.

Control interno [bloque de texto]

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

Las políticas y los procedimientos de control interno regulan las transacciones diarias y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable. La contraloría de cada hotel cuenta con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos y verificación de la correcta y valida presentación de la información financiera. Nuestras políticas de control interno se aplican en toda la administración; sin embargo, se enfocan principalmente en la administración de efectivo y valores, control y autorización de cuentas por cobrar, autorizaciones y control de gastos y revisión de ingresos diarios.

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

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

. Políticas y procedimientos de control concurrentes: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para que se lleven a cabo continuamente y se tenga una revisión constantemente.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Clasificación de Hoteles

Con el fin de poder comparar adecuadamente las métricas operativas, el portafolio de hoteles se clasifica en: i) hoteles propios y ii) hoteles de terceros en administración por parte de HOTEL. Lo anterior obedece a que la mayor parte de los ingresos de la Compañía provienen de los hoteles propios, mientras que los hoteles en administración, independientemente de que son fundamentales para efectos comerciales y para la plataforma de hoteles, únicamente generan honorarios por su gestión, los cuales se presentan en la partida de Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros en el Estado de Resultados.

De un total de 6,065 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 3T26 consideran 5,784 habitaciones hoteleras, ya que 281 habitaciones del club vacacional se excluyen del presente análisis y se detallan en el Anexo 1. La siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 3T26 comparados contra el mismo periodo del año anterior. La metodología para determinar el número de habitaciones considera el número total de cuartos noche disponibles dividido entre el número de días correspondientes a cada periodo.

	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
Cifras en pesos / Clasificación de Hoteles	2026	2025	Var.	% Var.	2026	2025	Var.	% Var.
Total de Hoteles en Operación	**25**	**25**	**0**	—	**25**	**25**	**0**	—
Número de habitaciones	5,784	5,750	34	*0.6*	5,784	5,750	34	*0.6*
Ocupación	59.7%	62.2%		*(2.5) pt*	64.9%	66.3%		*(1.4) pt*
ADR	1,790	1,840	(51)	*(2.8)*	1,924	1,985	(60)	*(3.0)*
RevPAR	1,068	1,144	(76)	*(6.6)*	1,250	1,316	(66)	*(5.0)*
Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)	**16**	**15**	**1**	***6.7***	**16**	**15**	**1**	***6.7***
Número de habitaciones	3,669	3,635	34	*0.9*	3,669	3,635	34	*0.9*
Ocupación	59.0%	60.5%		*(1.6) pt*	65.0%	65.4%		*(0.4) pt*
ADR	1,727	1,709	18	*1.1*	1,813	1,824	(11)	*(0.6)*
RevPAR	1,018	1,034	(16)	*(1.5)*	1,178	1,193	(14)	*(1.2)*
Hoteles de Terceros en Administración	**9**	**10**	**(1)**	***(10.0)***	**9**	**10**	**(1)**	***(10.0)***
Número de habitaciones	2,115	2,115	0	—	2,115	2,115	0	—
Ocupación	60.9%	64.9%		*(4.0) pt*	64.9%	67.8%		*(3.0) pt*
ADR	1,895	2,048	(153)	*(7.5)*	2,115	2,244	(129)	*(5.7)*
RevPAR	1,155	1,330	(175)	*(13.2)*	1,372	1,522	(150)	*(9.9)*

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Los indicadores operativos del 3T26 y de los primeros nueve meses de 2026 incluyen 5,784 cuartos de hotel en operación, de un total de 6,065 habitaciones en el portafolio. Las 281 habitaciones excluidas corresponden a unidades que forman parte del Club Vacacional, como se detalla a continuación:

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Los indicadores operativos del 3T26 y de los primeros nueve meses de 2026 incluyen 5,784 cuartos de hotel en operación, de un total de 6,065 habitaciones en el portafolio. Las 281 habitaciones excluidas corresponden a unidades que forman parte del Club Vacacional, como se detalla a continuación:

Habitaciones 3T26 y Acumulado Septiembre 2026	En Operación	Club Vacacional	Total Habitaciones
Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)	3,669	53	3,722
Hoteles de Terceros en Administración	2,115	228	2,343
Total Habitaciones	**5,784**	**281**	**6,065**

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	HOTEL
Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-01-01 al 2026-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	No han existido cambios
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Estados financieros consolidados

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

1. Bases de preparación-

(a) Declaración sobre cumplimiento-

Los estados financieros consolidados adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). La designación de las NIIF incluye todas las normas emitidas por el IASB y las interpretaciones relacionadas, emitidas por el comité de interpretaciones de la Información Financiera (IFRIC, por sus siglas en inglés).

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de las Compañías individuales que fueron incorporados en los estados financieros consolidados del grupo, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión.

2. Bases de medición-
Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, con excepción de ciertos inmuebles, mobiliario y equipo los cuales se registraron a su costo asumido al 28 de febrero de 2010 (fecha de transición a las NIIF) y a la fecha de las adquisiciones de negocios. El costo asumido de tales terrenos, edificios y mobiliario se determinaron mediante avalúos practicados por peritos independientes (valor razonable) a dicha fecha.

3. Moneda funcional y de informe-
Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos ("$ " o "MXP"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares ó "USD", se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 30 de septiembre de 2026 y 2025 fue de $ 18.0710 y $ 18.3507 respectivamente

4. Empleo de estimaciones y juicios
La preparación de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF requiere que la administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los juicios, estimaciones y supuestos del Grupo se basan en la información histórica y presupuestada, así como en las condiciones económicas regionales y de la industria en la que opera, algún cambio podría afectar adversamente dichas estimaciones. Aunque el Grupo haya realizado estimaciones razonables sobre la resolución final de las incertidumbres subyacentes, no se puede asegurar que el resultado final de los asuntos será coherente con lo que reflejan los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.
Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

5. Determinación del valor razonable
Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.
El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al Director de Finanzas. El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones. Los asuntos de valuación significativos son informados al Comité de Auditoría de la Compañía.
Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como sigue:
Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).
Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).
Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total.
El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

6. Alcance de consolidación.
Los estados financieros consolidados incluyen todas las entidades que están controladas directamente por el Grupo.
Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 30 de septiembre de 2026, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.
La siguiente tabla resume los cambios en el número de entidades incluidas en los estados financieros consolidados.
Entidades consolidadas en los estados financieros:

	No. de Entidades
30 de septiembre de 2026	43
30 de septiembre de 2025	41

7. Presentación del estado de Resultados

Debido a que el Grupo es una empresa de servicios, presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara. Adicionalmente, se presentan los rubros de utilidad departamental, utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación y la utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos de operación, el costo y los gastos departamentales, los gastos indirectos y los gastos inmobiliarios y depreciación. La presentación de estos conceptos se hace para contribuir a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Grupo y conforme a los estándares de la industria hotelera.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Actinver

Helena Ruiz Aguilar

hruiz@actinver.com.mx

Montes Urales 620 piso 2, colonia Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000

Tel: +52 (55) 1103 6600 ext 1672

Miranda Global Research

Martín Lara

martin.lara@miranda-gr.com

Montes Escandinavos 305, Piso 3. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000.

Ciudad de México, México. Tel: +52 (55) 5282 2992

Apalache Research

Jorge Plácido

contacto@apalache.mx

Montes Urales 424 Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo C.P. 11000

Tel: +52 (55) 6378-2805

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	325,289,000	618,191,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	260,941,000	251,253,000
Impuestos por recuperar	547,359,000	471,249,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	35,906,000	40,013,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,169,495,000	1,380,706,000
Activos mantenidos para la venta	113,948,000	113,948,000
Total de activos circulantes	1,283,443,000	1,494,654,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	427,387,000	410,591,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	256,630,000	236,726,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	422,701,000	421,498,000
Propiedades, planta y equipo	8,567,912,000	8,149,992,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	345,617,000	345,617,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	294,259,000	262,687,000
Otros activos no financieros no circulantes	315,791,000	341,101,000
Total de activos no circulantes	10,630,297,000	10,168,212,000
Total de activos	11,913,740,000	11,662,866,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	733,395,000	767,638,000
Impuestos por pagar a corto plazo	167,010,000	208,021,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	236,886,000	281,011,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,137,291,000	1,256,670,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,137,291,000	1,256,670,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	425,885,000	417,533,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,655,056,000	2,116,951,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	26,122,000	22,513,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	26,122,000	22,513,000
Pasivo por impuestos diferidos	786,432,000	696,282,000
Total de pasivos a Largo plazo	3,893,495,000	3,253,279,000
Total pasivos	5,030,786,000	4,509,949,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	3,343,340,000	3,641,699,000
Prima en emisión de acciones	80,000,000	80,000,000
Acciones en tesorería	19,756,000	21,515,000
Utilidades acumuladas	1,863,698,000	1,801,172,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	5,267,282,000	5,501,356,000
Participación no controladora	1,615,672,000	1,651,561,000
Total de capital contable	6,882,954,000	7,152,917,000
Total de capital contable y pasivos	11,913,740,000	11,662,866,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	2,364,676,000	2,515,049,000	703,632,000	736,997,000
Costo de ventas	946,034,000	964,886,000	286,756,000	296,519,000
Utilidad bruta	1,418,642,000	1,550,163,000	416,876,000	440,478,000
Gastos de venta	192,639,000	182,718,000	62,233,000	55,915,000
Gastos de administración	397,205,000	396,124,000	131,568,000	125,424,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	598,553,000	613,641,000	196,122,000	233,111,000
Utilidad (pérdida) de operación	230,245,000	357,680,000	26,953,000	26,028,000
Ingresos financieros	161,205,000	315,931,000	(19,259,000)	190,178,000
Gastos financieros	332,075,000	224,103,000	108,694,000	182,836,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	3,254,000	3,842,000	1,548,000	1,305,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	62,629,000	453,350,000	(99,452,000)	34,675,000
Impuestos a la utilidad	12,546,000	45,358,000	(3,682,000)	3,467,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	50,083,000	407,992,000	(95,770,000)	31,208,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	50,083,000	407,992,000	(95,770,000)	31,208,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	62,526,000	261,968,000	(44,502,000)	20,579,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(12,443,000)	146,024,000	(51,268,000)	10,629,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	La utilidad básica por acción se calculó dividiendo la utilidad controladora de 62,256 (miles de pesos) entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 715,746,235 acciones	La utilidad básica por acción se calculó dividiendo la utilidad controladora de 261,968 (miles de pesos) entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 714,425,115 acciones	La utilidad básica por acción se calculó diviendiendo la pérdida controladora de 44,502 (miles de pesos) entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 715,242,756 acciones	La utilidad básica por acción se calculó dividiendo la utilidad controladora de 20,578 (miles de pesos) entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 713,104,264 acciones
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.09	0.37	(0.06)	0.03
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.09	0.37	(0.06)	0.03
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0	0	0	0

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	50,083,000	407,992,000	(95,770,000)	31,208,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	50,083,000	407,992,000	(95,770,000)	31,208,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	62,526,000	261,968,000	(44,502,000)	20,579,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(12,443,000)	146,024,000	(51,268,000)	10,629,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	50,083,000	407,992,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	12,546,000	45,358,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	124,648,000	145,088,000
+ Gastos de depreciación y amortización	255,666,000	262,918,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	9,088,000	(310,058,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(3,254,000)	(3,842,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(4,106,000)	(3,027,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	33,757,000	94,113,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(89,098,000)	(50,364,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(163,875,000)	(39,159,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(124,473,000)	510,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	50,899,000	141,537,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	100,982,000	549,529,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	(103,711,000)	(18,746,000)
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	2,707,000	37,814,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	207,400,000	606,089,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	18,573,000	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	(2,050,000)	234,000
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	111,888,000	143,912,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	15,489,000	14,907,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	39,941,000	10,045,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(72,981,000)	(119,194,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	384,051,000	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	(1,758,000)	2,468,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	1,396,398,000	407,956,000
- Reembolsos de préstamos	928,955,000	550,996,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	122,687,000	157,336,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(389,784,000)	(29,650,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(427,321,000)	(332,494,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(292,902,000)	154,401,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(292,902,000)	154,401,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	618,191,000	279,416,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	325,289,000	433,817,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	**Capital social [miembro]**	**Prima en emisión de acciones [miembro]**	**Acciones en tesorería [miembro]**	**Utilidades acumuladas [miembro]**	**Superávit de revaluación [miembro]**	**Efecto por conversión [miembro]**	**Coberturas de flujos de efectivo [miembro]**	**Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]**	**Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	3,641,699,000	80,000,000	21,515,000	1,801,172,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	62,526,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	62,526,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	298,359,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	(1,759,000)	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	(298,359,000)	0	(1,759,000)	62,526,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,343,340,000	80,000,000	19,756,000	1,863,698,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	5,501,356,000	1,651,561,000	7,152,917,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	62,526,000	(12,443,000)	50,083,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	62,526,000	(12,443,000)	50,083,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	298,359,000	0	298,359,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	109,668,000	109,668,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	1,759,000	0	1,759,000
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	(133,114,000)	(133,114,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(234,074,000)	(35,889,000)	(269,963,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	5,267,282,000	1,615,672,000	6,882,954,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	**Capital social [miembro]**	**Prima en emisión de acciones [miembro]**	**Acciones en tesorería [miembro]**	**Utilidades acumuladas [miembro]**	**Superávit de revaluación [miembro]**	**Efecto por conversión [miembro]**	**Coberturas de flujos de efectivo [miembro]**	**Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]**	**Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	3,641,699,000	80,000,000	21,842,000	1,600,710,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	261,968,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	261,968,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	2,468,000	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	2,468,000	261,968,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,641,699,000	80,000,000	24,310,000	1,862,678,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	5,300,567,000	1,595,686,000	6,896,253,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	261,968,000	146,024,000	407,992,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	261,968,000	146,024,000	407,992,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(2,468,000)	0	(2,468,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	(29,649,000)	(29,649,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	259,500,000	116,375,000	375,875,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	5,560,067,000	1,712,061,000	7,272,128,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	3,343,340,000	3,641,699,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	57	59
Numero de empleados	2,303	2,608
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	716,084,530	716,084,530
Numero de acciones recompradas	1,414,047	18,132
Efectivo restringido	111,334,000	114,041,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	255,666,000	262,918,000	86,610,000	94,518,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	3,244,894,000	3,383,437,000
Utilidad (pérdida) de operación	82,717,000	555,496,000
Utilidad (pérdida) neta	(71,923,000)	425,148,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,020,000	293,756,000
Depreciación y amortización operativa	343,920,000	348,501,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
BBVA GHSF 1	NO	2026-06-19	2036-06-19	SOFR+3.0							949,000	2,846,000	4,202,000	5,692,000	6,506,000	87,283,000
BBVA GHSF 2	NO	2026-06-19	2036-06-19	SOFR+3.0							474,000	1,423,000	3,863,000	10,707,000	13,553,000	77,931,000
BBVA IHV1	NO	2018-04-09	2028-10-31	LIBOR 90+3.10							6,891,000	20,672,000	27,562,000	6,891,000		
BBVA IHV2	NO	2018-11-09	2028-10-31	LIBOR 90+3.10							3,135,000	9,404,000	12,680,000	46,397,000		
BBVA IHV3	NO	2018-12-06	2028-10-31	LIBOR 90+3.10							3,135,000	9,404,000	12,680,000	46,397,000		
BBVA IHV4	NO	2024-02-15	2031-02-20	LIBOR 90+3.10							1,279,000	3,838,000	5,118,000	5,402,000	5,971,000	28,716,000
BBVA IHV5	NO	2026-06-01	2036-05-27	SOFR+3.65							651,000	2,277,000	4,066,000	4,717,000	5,367,000	47,328,000
BBVA IHC1	NO	2014-03-23	2027-04-30	LIBOR 90+3.10							7,082,000	21,245,000	21,245,000			
BBVA IHC2	NO	2018-03-09	2028-07-06	LIBOR 90+3.10							2,530,000	7,590,000	63,610,000			
SABADELL G1991	NO	2021-07-07	2028-11-30	LIBOR 90+3.10							5,995,000	21,068,000	30,378,000	78,402,000		
SABADELL KGLC	NO	2017-11-15	2029-11-14	LIBOR 90+2.95							10,350,000	31,049,000	51,790,000	48,953,000	180,710,000	
SABADELL KGNV	NO	2017-12-18	2029-12-05	LIBOR 90+2.95							316,000	3,605,000	16,445,000	33,205,000	41,112,000	537,486,000
BBVA IHB	NO	2019-06-20	2029-05-31	LIBOR 90+3.10							2,471,000	7,414,000	10,357,000	48,171,000		
BBVA GHSFM1	NO	2024-11-06	2031-12-31	SOFR+2.25							2,349,000	12,333,000	19,087,000	20,849,000	22,024,000	27,897,000
BBVA GHSFM2	NO	2025-01-24	2031-10-31	SOFR+2.25							398,000	1,789,000	3,081,000	3,479,000	3,677,000	5,665,000
BBVA GHSFM3	NO	2025-03-21	2031-10-31	SOFR+2.25							242,000	784,000	1,099,000	1,128,000	1,178,000	1,590,000
BBVA MHKL1	NO	2026-05-28	2033-05-27	SOFR+3.0							566,000	1,860,000	3,072,000	3,719,000	4,366,000	50,534,000
BBVA MHKL2	NO	2026-05-28	2033-05-27	SOFR+3.0							4,178,000	13,727,000	22,679,000	27,453,000	32,228,000	373,006,000
BX+ KSMB	NO	2025-07-23	2031-07-16	SOFR+2.986							1,773,000	5,320,000	7,881,000	8,670,000	9,458,000	34,588,000
BX+ IHI724	NO	2025-07-16	2032-06-16	SOFR+3.0							4,156,000	13,011,000	22,227,000	34,877,000	42,467,000	236,184,000

Nota_ Gastos de obtención de créditos amortizables, para efectos de IFRS se presentan netos de los préstamos en el Balance General	NO	2026-09-30	2026-09-30									-31,093,000				
TOTAL					0	0	0	0	0	0	58,920,000	159,566,000	343,122,000	435,109,000	368,617,000	1,508,208,000
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	58,920,000	159,566,000	343,122,000	435,109,000	368,617,000	1,508,208,000
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
VARIOS	NO	2026-09-30	2026-09-30			161,733,000										
TOTAL					0	161,733,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	161,733,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	161,733,000	0	0	0	0	58,920,000	159,566,000	343,122,000	435,109,000	368,617,000	1,508,208,000

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha en la que se celebran estas transacciones. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio.

Estas fluctuaciones cambiarias se registran en el resultado del período como parte del costo financiero.

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a las respectivas monedas funcionales de las entidades del Grupo al tipo de cambio vigente en las fechas de las operaciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se vuelven a convertir a la moneda funcional al tipo de cambio a esa fecha. La ganancia o pérdida cambiaria de partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado en la moneda funcional al principio del período, ajustado por pagos e intereses efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertida al tipo de cambio al final del período que se reporta. Las diferencias cambiarias derivadas de la reconversión se reconocen en los resultados del ejercicio.

Las partidas no monetarias que se miden en términos de costo histórico en una moneda extranjera se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción.

Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 30 de septiembre 2026 fue de $ 18.0710 y al 30 de septiembre 2025 18.3507

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	21,553,000	389,483,000	0	0	389,483,000
Activo monetario no circulante	8,754,000	158,199,000	0	0	158,199,000
Total activo monetario	30,307,000	547,682,000	0	0	547,682,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	23,410,000	423,037,000	0	0	423,037,000
Pasivo monetario no circulante	146,924,000	2,655,056,000	0	0	2,655,056,000
Total pasivo monetario	170,334,000	3,078,093,000	0	0	3,078,093,000
Monetario activo (pasivo) neto	(140,027,000)	(2,530,411,000)	0	0	(2,530,411,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
KRYSTAL, KRYSTAL BEACH, KRYSTAL GRAND, KRYSTAL URBAN				
HABITACIONES	1,169,061,000	0	0	1,169,061,000
OTROS	233,289,000	0	0	233,289,000
ALIMENTOS Y BEBIDAS	962,326,000	0	0	962,326,000
TOTAL	2,364,676,000	0	0	2,364,676,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Es política de la Compañía sobre la contratación de instrumentos financieros derivados que sus objetivos sean exclusivamente de cobertura y por requerimiento de las instituciones financieras al momento de contratación de un servicio de deuda, refinanciamiento o restructura de la deuda actual. Esto es, la eventual contratación de un instrumento financiero derivado debe de estar necesariamente asociada a una posición primaria que represente algún riesgo. Consecuentemente, los montos nocionales de uno o todos los instrumentos financieros derivados contratados para la cobertura de cierto riesgo serán consistentes con las cantidades de las posiciones primarias que representan la posición de riesgo. Asimismo, la Compañía no realiza operaciones en las que el beneficio pretendido o fin perseguido sean los ingresos por primas.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no cuente con los fondos suficientes disponibles para cumplir con sus obligaciones relacionadas a sus pasivos financieros. El Grupo busca, en la medida de lo posible, monitorear estas obligaciones, tanto bajo condiciones normales como en escenarios estresados, a fin de no incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Grupo o el valor de sus instrumentos financieros que mantiene. Con la finalidad de mitigar sus riesgos de mercado, el Grupo contrata instrumentos financieros derivados, los cuales, al no ser designados formalmente de cobertura contable, reciben un tratamiento de negociación.

Riesgo Cambiario

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tipo de cambio en sus instrumentos financieros derivados que se encuentran denominados en dólares americanos mientras que la moneda funcional del Grupo es el peso mexicano. El Grupo no cuenta con instrumentos financieros de protección contra fluctuaciones cambiarias.

Riesgo de Tasa de Interés

Las fluctuaciones en las tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición del Grupo deberá ser a tasa fija o variable.

No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

La Compañía tiene como política el contratar coberturas de tasa de referencia en los créditos bancarios de acuerdo a las condiciones del mercado. Actualmente la Compañía mantiene una posición vigente en opciones de tasa de interés (Libor, SOFR y TIIE), los cuales sirven para limitar las tasas a pagar en los préstamos contratados a tasa variable.

Instrumentos Financieros Derivados para Tasa de Interés (Swap / Interest Rate Caps)

La Compañía mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés ante las posibles fluctuaciones que podrían presentar en el corto y largo plazo. Los derivados implícitos son separados del contrato principal y registrados de forma separada si el contrato principal no es un activo financiero y se cumplen ciertos criterios.

Los derivados se miden inicialmente al valor razonable. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados. La Compañía analiza su exposición al riesgo de las tasas de interés al momento de evaluar la contratación de un servicio de deuda, refinanciamiento o reestructura de la deuda actual.

La Compañía administra su riesgo de liquidez para garantizar los flujos de efectivo que le permitan cubrir sus obligaciones de préstamos con tasas de interés variables a través de la contratación de instrumentos financieros “interest rate swaps” y “interest rate caps”. Los “interest rate swaps” son instrumentos financieros derivados que tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tasas variables en préstamos con tasas fijas. El principal objetivo de la utilización de dichos instrumentos financieros es conocer con certeza los flujos de efectivo que la Compañía pagará para cumplir obligaciones contraídas. Los “interest rate caps” son instrumentos de cobertura que se utilizan para limitar el riesgo de alza en la tasa de interés al poner un techo o limite superior a la que la empresa esté dispuesta a pagar su crédito.

Con los “interest rate swaps” de tasas de interés, la Compañía conviene con otras partes en entregar o recibir periódicamente la diferencia existente entre el importe de los intereses de las tasas variables pactadas en los contratos de deuda y el importe de los intereses de las tasas fijas contratadas en los instrumentos financieros derivados. En estos instrumentos, cuando la tasa de referencia se encuentre por encima del nivel de la tasa de interés pactada, se tiene el derecho, más no la obligación, de hacer efectiva esta tasa. Y, mientras que la tasa de referencia se encuentre por debajo del nivel de la tasa pactada, la que se ejercerá será la tasa de referencia.

Con los “interest rate caps” de tasas de interés, la Compañía conviene con otras partes pagar para tener un techo o limite superior a la que esté dispuesta a pagar su crédito. En estos instrumentos cuando la tasa efectiva de referencia se encuentre por encima del techo o limite superior, la Compañía no tendrá que pagar más allá del techo o límite superior pactado.

Mercados de negociación elegibles y contrapartes elegibles

Nuestra política de contratación de instrumentos financieros derivados para fijar la tasa de interés de los contratos de crédito, establece que se podrán celebrar con las mismas instituciones financieras con las que se está contratando el servicio de deuda, refinanciamiento o reestructura de la deuda actual.

Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación:

El agente de cálculo o valuación de los instrumentos financieros derivados es realizada al momento de su contratación por parte de las instituciones financieras con las que se contrata el servicio de deuda, refinanciamiento o reestructura de la deuda actual (Contraparte del contrato marco). Las técnicas de valuación seguidas por los agentes de cálculo de las operaciones de instrumentos financieros derivados proceden de modelos basados en principios financieros reconocidos y estimaciones razonables acerca de condiciones futuras de mercado.

Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito:

Con respecto a los asuntos relacionados con la administración de riesgos financieros de la Compañía, el Consejo de Administración a través de su Comité de Auditoría supervisa, delimita y evalúa las políticas y lineamientos marcados para el manejo, administración y mitigación de riesgos financieros. En estos se incluyen aquellos provenientes de tasas de interés por créditos contratados que puedan afectar la estabilidad financiera de las operaciones del Grupo. De esta forma la Compañía busca tener una estandarización y evitar asimetrías entre las condiciones acordadas.

No existen garantías, colaterales, o líneas de crédito en la adquisición de instrumentos financieros derivados con fines de cobertura, toda vez que en el caso de los “interest rate caps” la prima es pagada de contado al momento de su contratación y en el caso de los “interest rate swaps” se pacta una tasa de interés fija.

Procesos y niveles de autorización requeridos por tipos de operación:

Todas las adquisiciones de instrumentos financieros derivados con fines de cobertura son negociadas por la Dirección de Finanzas de la Compañía y valoradas por el Comité Ejecutivo para su aprobación en el Consejo de Administración, estos deben mantenerse en condiciones de mercado de acuerdo a lo estipulado en los contratos de servicio de deuda, refinanciamiento o reestructura de la deuda actual.

Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez:

La tesorería debe cuantificar y reportar mensualmente a la Dirección de Finanzas de la Compañía las necesidades mensuales de los flujos de operación relacionados con la exposición a los riesgos de mercado y liquidez. La Dirección de Finanzas define la estrategia a seguir para mitigar estos riesgos. La administración del riesgo de liquidez prevé la capacidad de la Compañía de cumplir con los requerimientos en el corto, mediano y largo plazo, siempre buscando flexibilidad financiera. La Compañía conserva la liquidez necesaria mediante un manejo ordenado del flujo de efectivo monitoreándolo constantemente, así como manteniendo diversas líneas de crédito con el mercado bancario y un manejo adecuado del capital de trabajo, garantizando así, el pago de las obligaciones futuras. Debido a la naturaleza del negocio, la Compañía considera que el riesgo de liquidez es bajo.

Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores:

Los procedimientos son revisados y discutidos anualmente con el auditor externo de la Compañía KPMG Cárdenas Dosal, S.C., quien valida la información presentada como parte de su auditoría a los estados financieros.

Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo dichas autorizaciones:

La única adquisición autorizada de Instrumentos financieros derivados en la Compañía es con fines de cobertura de tasa de interés y se lleva a cabo a través de la evaluación del Comité Ejecutivo y aprobación del Consejo de Administración mediante la firma de los contratos de servicio de deuda, refinanciamiento o reestructura de la deuda actual.

El uso de los derivados financieros se rige por las recomendaciones dictadas por el Consejo de Administración con la supervisión del Comité de Auditoria, las cuales señalan los lineamientos sobre el manejo de riesgo de las tasas de interés y la inversión de exceso de liquidez.

Es política de la Compañía sobre la contratación de instrumentos financieros derivados que sus objetivos sean exclusivamente de cobertura. Esto es, la eventual contratación de un instrumento financiero derivado debe de estar necesariamente asociada a una posición primaria que represente algún riesgo. Consecuentemente, los montos nocionales de uno o todos los instrumentos financieros derivados contratados para la cobertura de cierto riesgo serán consistentes con las cantidades de las posiciones primarias que representan la posición de riesgo. Asimismo, la Compañía no realiza operaciones en las que el beneficio pretendido o fin perseguido sean los ingresos por primas.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

La valuación se hace mensualmente por parte del banco con quien adquirimos el instrumento de cobertura de tasa y a ese valor queda reflejado en nuestros registros contables.

Debido a que los instrumentos financieros derivados se contratan con fines de cobertura de tasa de interés, se evalúa bajo un método interno de observación diaria de la tasa Libor/SOFR del mercado en comparación de la tasa de cobertura contratada, en caso que la tasa Libor/SOFR llegue a ser mayor que la tasa contratada se hace una contratación adicional de cobertura.

En el caso de la tasa TIIE a 28 y 91 días, se evalúa bajo el mismo método interno de observación diaria en el mercado en comparación de la tasa de cobertura contratada (TIIE), en caso que la tasa TIIE llegue a ser mayor a la tasa contratada se hace una contratación adicional de cobertura.

Actualmente se encuentra contratada la "Tasa Sustituida de la tasa SOFR a plazo" a 90 días, se avalúa bajo el mismo método interno de observación diaria en el mercado en comparación a la tasa de cobertura contratada (SOFR), en caso de que la tasa SOFR llegue a ser mayor a la contratada se hace una contratación adicional de cobertura.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

La compañía no celebra instrumentos financieros derivados con fines de especulación. En aquellos casos en que es necesario celebrar dichas operaciones financieras derivadas, la compañía ha contratado principalmente opciones a efecto de cuantificar el costo de la cobertura correspondiente. El costo es pagado de un inicio y la utilización de dichos instrumentos no tienen un impacto relevante en los resultados de la compañía, GHSF no tiene que utilizar fuentes internas o externas de liquidez a efecto de atender su exposición resultado de dichos instrumentos financieros.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

No existen eventos o situaciones que puedan resultar en que el uso de los instrumentos financieros derivados contratados por la compañía difiera de aquel para el que se contrataron inicialmente. El uso de instrumentos financieros derivados únicamente con fines de cobertura hace que no se requiera la realización de análisis de sensibilidad.

Salvo por lo mencionado anteriormente, la compañía no cuenta con políticas o procedimientos (incluyendo la asignación de responsabilidades al respecto a comité u órgano alguno) especiales adicionales relativos a la contratación de instrumentos financieros derivados.

No existen llamadas al margen que se hayan presentado durante el trimestre.

No existen incumplimientos que se hayan presentado durante el trimestre.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

LA COMPAÑÍA CELEBRA INSTRUMENTOS FINANCIEROS EXCLUSIVAMENTE COMO COBERTURA EN LAS VARIACIONES QUE PUDIERAN SURGIR DE LAS TASAS DE INTERÉS QUE HA PACTADO CONFORME A LOS CONTRATOS DE CRÉDITO. DICHAS COBERTURAS SE CONTRATAN CON EL BANCO ACREEDOR A PRECIOS DE MERCADO Y CON EL ÚNICO OBJETIVO DE CUBRIR VARIACIONES A LA TASA LIBOR, TASA TIIE y SOFR.
DESCRIPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

1.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP) OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS : 59498041 CON BBVA FECHA DE CONTRATACIÓN: 25 MARZO 2024
FINES: COBERTURA DE TASA DE INTERÉS
VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 0
VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD-SOFR CME 3 M VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026: 3
COLATERAL: NINGUNO
FECHA DE VENCIMIENTO: 30 ABRIL 2027

2.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP) OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS : 59498042 CON BBVA FECHA DE CONTRATACIÓN: 25 MARZO 2024
FINES: COBERTURA DE TASA DE INTERÉS
VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 0
VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD-SOFR CME 3 M VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026: -21
COLATERAL: NINGUNO
FECHA DE VENCIMIENTO: 30 ABRIL 2027

3- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP FLOORS) OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS 73648115 CON BBVA FECHA DE CONTRATACIÓN: 28 MAYO 2026
FINES: COBERTURA DE TASA DE INTERÉS
VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS)
VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA. VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026: 1,261
COLATERAL: NINGUNO
FECHA DE VENCIMIENTO: 31 MAYO 2030

4- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP FLOORS) OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS 73648184 CON BBVA FECHA DE CONTRATACIÓN: 28 MAYO 2026
FINES: COBERTURA DE TASA DE INTERÉS
VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS)
VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA. VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026: -1,069
COLATERAL: NINGUNO
FECHA DE VENCIMIENTO: 31 MAYO 2030

5- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP FLOORS) OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS 59144510 CON BBVA FECHA DE CONTRATACIÓN: 11 OCTUBRE 2024
FINES: COBERTURA DE TASA DE INTERÉS
VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS):
VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA:
VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026: 294
COLATERAL: NINGUNO
FECHA DE VENCIMIENTO: 29 OCTUBRE 2027

6- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP FLOORS) OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS 59146253 CON BBVA FECHA DE CONTRATACIÓN: 11 OCTUBRE 2024
FINES: COBERTURA DE TASA DE INTERÉS
VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS):
VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA:
VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026: -16
COLATERAL: NINGUNO
FECHA DE VENCIMIENTO: 29 OCTUBRE 2027

7- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP FLOORS) OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS 73649162 CON BBVA FECHA DE CONTRATACIÓN: 28 MAYO 2026
FINES: COBERTURA DE TASA DE INTERÉS
VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS):
VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA:
VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026: 3,267
COLATERAL: NINGUNO
FECHA DE VENCIMIENTO: 31 MAYO 2030

8- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP FLOORS) OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS 73649207 CON BBVA FECHA DE CONTRATACIÓN: 28 MAYO 2026
FINES: COBERTURA DE TASA DE INTERÉS
VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS):
VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA:
VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026: -2,771
COLATERAL: NINGUNO
FECHA DE VENCIMIENTO: 31 MAYO 2030

Durante el trimestre julio a septiembre 2026 hubo 3 vencimientos de Instrumentos Financieros:

1- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP FLOORS) OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS : 59497449 CON BBVA FECHA DE CONTRATACIÓN: 14 JULIO 2023
FINES: COBERTURA
FECHA DE VENCIMIENTO: 31 JULIO 2026

2- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP FLOORS) OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS : 59498036 CON BBVA FECHA DE CONTRATACIÓN: 15 FEBRERO 2024
FINES: COBERTURA
FECHA DE VENCIMIENTO: 31 AGOSTO 2026

3- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP FLOORS) OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS 59498037 CON BBVA FECHA DE CONTRATACIÓN: 15 FEBRERO 2024

FINES: COBERTURA

FECHA DE VENCIMIENTO: 31 AGOSTO 2026

El monto que representan los instrumentos financieros derivados celebrados por la compañía ya sea en lo individual o de manera conjunta, no es significativo. Al 30 de septiembre de 2026, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados fue de ps.950 mil, una cifra del 0.008% de nuestros activos totales, y de 0.19% de nuestros pasivos totales, del 0.14% de nuestro capital total y 0.29% de nuestras ventas anuales.

Al 30 de septiembre de 2025, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados fue de ps.-1,200 mil, una cifra del -0.010% de nuestros activos totales, y de -0.026% de nuestros pasivos totales, del -0.017% de nuestro capital total y -0.035% de nuestras ventas anuales.

La compañía está sujeta a un proceso de auditoría externa en el cual los auditores revisan los registros y procesos de control interno de la compañía, consecuentemente los auditores revisan las operaciones con instrumentos financieros derivados, incluyendo en su caso las notas correspondientes en el dictamen de estados financieros de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	1,505,000	1,394,000
Saldos en bancos	216,478,000	459,392,000
Total efectivo	217,983,000	460,786,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	107,306,000	157,405,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	107,306,000	157,405,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	325,289,000	618,191,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	119,744,000	152,279,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	9,461,000	12,199,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	98,044,000	56,206,000
Total anticipos circulantes	98,044,000	56,206,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	386,112,000	278,003,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	33,692,000	30,569,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	260,941,000	251,253,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	35,906,000	40,013,000
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	35,906,000	40,013,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	113,948,000	113,948,000
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	113,948,000	113,948,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	220,373,000	214,397,000
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	207,014,000	196,194,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	427,387,000	410,591,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	422,701,000	421,498,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	422,701,000	421,498,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	2,639,583,000	2,430,599,000
Edificios	5,038,923,000	5,297,101,000
Total terrenos y edificios	7,678,506,000	7,727,700,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	3,476,000	6,026,000
Total vehículos	3,476,000	6,026,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	294,990,000	265,230,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Construcciones en proceso	22,461,000	2,821,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	568,479,000	148,215,000
Total de propiedades, planta y equipo	8,567,912,000	8,149,992,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	345,617,000	345,617,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	345,617,000	345,617,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	161,733,000	317,731,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	5,784,000	277,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	45,524,000	40,856,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	141,001,000	43,321,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	186,525,000	84,177,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	29,276,000	52,030,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	171,768,000	154,297,000
Retenciones por pagar circulantes	9,250,000	17,274,000
Otras cuentas por pagar circulantes	340,827,000	296,149,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	733,395,000	767,638,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	218,486,000	267,243,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	18,400,000	13,768,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	236,886,000	281,011,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	306,479,000	293,416,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	306,479,000	293,416,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	119,406,000	124,117,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	425,885,000	417,533,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	2,655,056,000	2,116,951,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,655,056,000	2,116,951,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	11,913,740,000	11,662,866,000
Pasivos	5,030,786,000	4,509,949,000
Activos (pasivos) netos	6,882,954,000	7,152,917,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,283,443,000	1,494,654,000
Pasivos circulantes	1,137,291,000	1,256,670,000
Activos (pasivos) circulantes netos	146,152,000	237,984,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	2,364,676,000	2,515,049,000	703,632,000	736,997,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	2,364,676,000	2,515,049,000	703,632,000	736,997,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	15,489,000	14,907,000	5,564,000	3,649,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	145,716,000	301,024,000	(24,823,000)	186,529,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	161,205,000	315,931,000	(19,259,000)	190,178,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	127,320,000	154,882,000	48,280,000	47,021,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	191,938,000	64,108,000	55,648,000	134,515,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	12,817,000	5,113,000	4,766,000	1,300,000
Total de gastos financieros	332,075,000	224,103,000	108,694,000	182,836,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	6,283,000	45,358,000	(1,841,000)	3,467,000
Impuesto diferido	6,263,000	0	(1,841,000)	0
Total de Impuestos a la utilidad	12,546,000	45,358,000	(3,682,000)	3,467,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

La información referente a las notas a los Estados Financieros de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V., se presenta en el anexo (813000) atendiendo a la opción que permite la NIC 34 de presentar esta información de manera Condensada para el caso de fechas intermedias a la del período contable de la Emisora.

Atendiendo a los requerimientos de la CNBV, en este anexo 800500, se están desarrollando y detallando las siguientes notas a los estados financieros de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V.:

"Información a revelar sobre asociadas"

"Información a revelar sobre negocios conjuntos"

"Información a revelar sobre instrumentos de deuda"

"Información a revelar sobre capital social"

"Información a revelar sobre información general sobre estados financieros"

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

La información referente a las notas a los Estados Financieros de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V., se presenta en el anexo (813000) atendiendo a la opción que permite la NIC 34 de presentar esta información de manera Condensada para el caso de fechas intermedias a la del período contable de la Emisora.

Atendiendo a los requerimientos de la CNBV, en este anexo 800500, se están desarrollando y detallando las siguientes notas a los estados financieros de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V.:

"Información a revelar sobre asociadas"

"Información a revelar sobre negocios conjuntos"

"Información a revelar sobre instrumentos de deuda"

"Información a revelar sobre capital social"

"Información a revelar sobre información general sobre estados financieros"

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

El día 12 de junio de 2013, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (GHSF) celebró un contrato con OMA Logística, S. A. de C. V., con la finalidad de desarrollar, construir y operar un hotel de marca “Hilton Garden Inn” ubicado en el aeropuerto de la Ciudad de Monterrey mediante la constitución de una nueva entidad denominada Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S.A.P.I. de C.V., en la cual GHSF participa en el 15% del capital de la nueva compañía, sin ejercer control. Dicha inversión se registra al costo.

El 1 de septiembre 2021 fue celebrado un Contrato de promesa de compra venta con la empresa Inmobiliaria Remirez de Ganuza S de RL de CV para la compra venta del 25% de las acciones del proyecto "Secrects Tulum" a traves de la empresa Sunset Tulum SA de CV . A la fecha se ha formalizado la adquisición de la participación y se refleja en inversiones en asociadas el monto total.

La inversión en estas asociadas no consolidadas al 30 de septiembre 2026 es por 422,701 (Cuatrocientos veintidos millosnes setencientos un mil pesos) y al 30 de septiembre 2025 es por 388,145 (Trescientos ochenta y ocho millones cientos cuarenta y cinco mil pesos) .

La participación obtenida por estas subsidiarias en los resultados de la entidad es de 3,253 (Tres millones doscientos cincuenta y tres mils pesos) y 3.842 (Tres millones ochocientos cuarenta y dos mil pesos)) por el periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025 respectivamente.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Instrumentos de Deuda

Grupo Hotelero Santa FE S.A.B de C.V. como entidad independiente no tiene créditos bancarios contratados. Existen créditos contratados por sus subsidiarias que se informan a continuación:

Al 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025, la deuda consolidada asciende a Ps.2,892 y Ps 2,524 millones, respectivamente. A la fecha todas las obligaciones de pago de principal e intereses han sido cumplidas.

Conforme a los contratos de crédito, las subsidiarias de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V. que son deudoras de los mismos cuentan con ciertas obligaciones de hacer y no hacer, en términos de mercado.

Dichas obligaciones de hacer y no hacer incluyen las siguientes:

. Entregar estados financieros anuales auditados dentro de los doscientos diez días naturales, posteriores al cierre del ejercicio fiscal.

. Entregar dentro de los sesenta días naturales siguientes al cierre de cada semestre, estados financieros internos.

. Informar dentro de los diez días hábiles siguientes de cualquier evento que pudiera afectar, afecte o menoscabe la situación financiera actual del negocio o incurra en alguna de las cusas de vencimiento anticipado prevista en el contrato, informando además, las acciones y medidas que se vayan a tomar al respecto.

. Entregar dentro de los sesenta días naturales siguientes al cierre de cada semestre, estados financieros internos.

. Cumplir con ciertas razones financieras.

. No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.

. No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

. No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

SITUACION ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS

Al 30 de septiembre de 2026 algunas compañías subsidiarias de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V., no cumplían con algunas obligaciones de hacer y no hacer relativas a covenants financieros. Sin embargo, la Gerencia solicitó las dispensas para los años 2025 y 2026.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

1. Bases de preparación-

(a) Declaración sobre cumplimiento-

Los estados financieros consolidados adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). La designación de las NIIF incluye todas las normas emitidas por el IASB y las interpretaciones relacionadas, emitidas por el comité de interpretaciones de la Información Financiera (IFRIC, por sus siglas en inglés).

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de las Compañías individuales que fueron incorporados en los estados financieros consolidados del grupo, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión.

2. Bases de medición-
Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, con excepción de ciertos inmuebles, mobiliario y equipo los cuales se registraron a su costo asumido al 28 de febrero de 2010 (fecha de transición a las NIIF) y a la fecha de las adquisiciones de negocios. El costo asumido de tales terrenos, edificios y mobiliario se determinaron mediante avalúos practicados por peritos independientes (valor razonable) a dicha fecha.

3. Moneda funcional y de informe-
Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“$ ” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares ó “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 30 de septiembre de 2026 y 2025 fue de $ 18.0710 y $ 18.3507 respectivamente

4. Empleo de estimaciones y juicios
La preparación de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF requiere que la administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los juicios, estimaciones y supuestos del Grupo se basan en la información histórica y presupuestada, así como en las condiciones económicas regionales y de la industria en la que opera, algún cambio podría afectar adversamente dichas estimaciones. Aunque el Grupo haya realizado estimaciones razonables sobre la resolución final de las incertidumbres subyacentes, no se puede asegurar que el resultado final de los asuntos será coherente con lo que reflejan los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.
Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

5. Determinación del valor razonable
Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.
El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al Director de Finanzas. El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable

dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones. Los asuntos de valuación significativos son informados al Comité de Auditoría de la Compañía.
Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como sigue:
Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).
Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).
Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total.
El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

6. Alcance de consolidación.
Los estados financieros consolidados incluyen todas las entidades que están controladas directamente por el Grupo.
Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 30 de septiembre de 2026, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.
La siguiente tabla resume los cambios en el número de entidades incluidas en los estados financieros consolidados.
Entidades consolidadas en los estados financieros:

	No. de Entidades
30 de septiembre de 2026	43
30 de septiembre de 2025	41

7. Presentación del estado de Resultados

Debido a que el Grupo es una empresa de servicios, presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara. Adicionalmente, se presentan los rubros de utilidad departamental, utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación y la utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos de operación, el costo y los gastos departamentales, los gastos indirectos y los gastos inmobiliarios y depreciación. La presentación de estos conceptos se hace para contribuir a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Grupo y conforme a los estándares de la industria hotelera.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Estructura del capital social-

I. Oferta Pública Inicial:

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 3 de septiembre de 2014, se acordó cambiar el régimen legal de la Compañía al de una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable; así como realizar una oferta pública mixta de acciones en México de hasta 75,000,000 de acciones ($750,000 ($681,809, neto de gastos de colocación e impuestos)), la cual se llevó a cabo el 11 de septiembre de 2014.

Después de la oferta inicial el capital social estaba integrado por 275,500,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “II”, 207,500,000 que correspondían a los fundadores y 68,000,000 al público inversionista.

II. Oferta Pública Subsecuente:

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 15 de junio de 2016, se acordó realizar una oferta pública de acciones en México y Chile de hasta 215,625,000 acciones de las cuales se realizaron 215,584,530 ($1,832,469 ($1,787,961, neto de gastos de colocación y su diferido)), la cual se llevó a cabo el 17 de junio de 2016.

Después de la oferta, el capital social está integrado por 491,084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, 264,612,635 que corresponden a los fundadores y 226,471,895 al público inversionista.

III. Incremento de capital-

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 1 de octubre de 2020 se acordó realizar un aumento del capital social de la Compañía por 125,000,000 de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal que fueron emitidas a un precio de suscripciones por cada una de dichas acciones de $4.00 resultando en un monto total de $500,000.

Después de la oferta, el capital social está integrado por 616,084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal,

Al 31 de diciembre de 2021, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está integrado de la siguiente manera:

Casa de Bolsa Ve por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve Por Más, División fiduciaria como fiduciario del F/154 (el “Fideicomiso de Control”), el 16.80% del capital.

El 83.20% restante se encuentra en poder del público inversionista.

IV. Reducción de capital

En asamblea general Ordinaria de accionistas del 27 de abril del 2023, se aprobó la reducción a la parte variable del capital social, sin cancelación de acciones por la cantidad de hasta US 40,000,000.00 (cuarenta millones de dólares moneda de los Estados Unidos de América) mediante un reembolso en efectivo a los accionistas de la sociedad hasta por esa cantidad. El 30 de mayo de 2023 se llevó a cabo la reducción por un monto de MX 713,008,000 (setecientos trece millones ocho mil pesos) equivalente al monto acordado de 40 millones de dólares a la fecha del reparto.

V. Incremento de capital

Suscripción preferente SIN OFERTA PUBLICA de las acciones emitidas con motivo del aumento de capital aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 14 de junio de 2022. Con motivo del aumento a la parte variable del capital social de GHSF por la cantidad de $400,000,000 (cuatrocientos millones de Pesos 00/100 M.N.), mediante la emisión de 100,000,000 (cien millones) de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal, con plenos derechos de voto, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de $4.00 (cuatro Pesos 00/100 M.N.), aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 14 de junio de 2022 (las “Nuevas Acciones”), el día inició el periodo preferente para los accionistas de GHSF para la suscripción y pago de las Nuevas Acciones, que fue de 15 días naturales y concluyó el día 23 de agosto de 2022. Asimismo el factor de suscripción ese a razón de 1 Nueva Acción por cada 6.16084530 acciones de las que cada accionista sea titular y la fecha ex-derecho fue el 10 de agosto de 2022. De igual manera el ejercicio del Derecho de Preferencia podrá realizarse a través del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V., para aquellos accionistas cuyas acciones se encuentren depositadas en dicha institución y respecto de los accionistas que mantengan físicamente sus acciones, se deberán de presentar en las oficinas de la Sociedad, ubicadas en Juan Salvador Agraz No. 65, Piso 20, Col. Santa Fe, 05348 Ciudad de México, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos. Al 31 de diciembre 2022 se habían recibido ya depósitos por 400,000,000 (cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.)

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Activos adquiridos y pasivos asumidos identificables

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. La Administración del Grupo determinó que tiene control principalmente porque: i). tiene poder sobre la compañía, ii).exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación y iii). Capacidad de utilizar su poder para influir en el importe de sus rendimientos.

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos identificables en la adquisición de negocio se reconocieron como sigue:

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

El 14 de diciembre de 2022, el Grupo adquirió en asociación con otro socio, un hotel ubicado en Playa del Carmen , Quintana Roo, que opera 195 habitaciones bajo el nombre comercial de “Mahekal Beach Resort” por un monto de USD $56,000,000.

La adquisición antes señalada se financió parcialmente con recursos provenientes de un crédito bancario de USD 33,000,000 y el resto con aportaciones de los socios.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 “combinación de negocios”, el Grupo no reconoció un crédito mercantil ya que los bienes obtenidos están valuados a valor razonable. La Compañía utilizará el periodo de medición de un año a partir de la fecha de adquisición que establece la NIIF 3 con el fin de concluir la documentación del valor razonable; sin embargo, no se esperan efectos en el registro de la transacción.

Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C. V

El 18 de agosto del 2018, GHSF a través de una acta de asamblea de la subsidiaria Inmobiliaria K Suites, S.A.P.I. de C.V., acordó una aportación de capital en Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V. por $132,000 a través de la capitalización de cierta deuda que mantenía dicha Compañía con Inmobiliaria K Suites 1991, S.A.P.I. de C.V. con la que GHSF adquirió el 50% de la Compañía.

En el inmueble propiedad de Grupo Inmobiliario 1991 se encuentra el hotel “Krystal Grand Suites 1991” actualmente con 150 habitaciones y operado por una subsidiaria de GHSF.

La adquisición del hotel antes señalado se financió mediante recursos provenientes de un crédito bancario obtenido por una subsidiaria del Grupo.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 “Combinación de negocios”, el Grupo reconoció un crédito mercantil neto de impuesto diferido por $22,762 utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo.

Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V.

El 24 de agosto del 2018, GHSF suscribió un aumento de capital variable en su subsidiaria al 50% de Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A.de C.V. (“IHB”) por $128,250 con la cual el capital social de IHB se incrementó a 256,503,000 acciones al suscribir el otro socio una parte proporcional.

Con los recursos aportados, la sociedad adquirió en esa fecha un Inmueble, mobiliario y equipo en la ciudad de León Guanajuato, donde se encuentra un hotel de 140 habitaciones que funciona con el nombre de Hotel Hyatt Centric Campestre León y es operado por GHSF.

La aportación de GHSF antes señalada se financió con recursos provenientes de un crédito bancario obtenido por una de las subsidiarias del Grupo.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 “combinación de negocios”, el Grupo no reconoció un crédito mercantil ya que los bienes obtenidos estaban valuados a valor razonable.

ICD Sitra, S.A. de C.V. y Sibra Vallarta, S.A. de C.V.

El 21 de febrero de 2017, GHSF celebró un contrato de suscripción de acciones, en el cual GHSF suscribió un aumento de capital en la parte variable del capital de ICD Sitra, S.A. de C.V. (“Sitra”), obteniendo el 50% de la participación accionaria.

Entre los activos de Sitra se encuentra un hotel con 454 habitaciones de categoría Gran Turismo el cual será operado por GHSF bajo la marca “Krystal Grand” con el nombre de “Krystal Grand Los Cabos”.

Asimismo, el 28 de febrero de 2017 se celebró un contrato de suscripción de acciones, conforme al cual, GHSF, suscribió un aumento de capital en la parte variable del capital de Sibra Vallarta, S.A. de C.V. (“Sibra”), obteniendo el 50% de la participación accionaria.

Entre los activos de Sibra se encuentra un hotel que actualmente cuenta con 480 habitaciones de categoría Gran Turismo, mismo que será operado por GHSF bajo la marca “Krystal Grand” con el nombre de “Krystal Grand Nuevo Vallarta”.

La adquisición de los hoteles antes señalados se financiaron mediante recursos provenientes de la Oferta Pública Subsecuente de acciones en México y Chile que se llevó a cabo el 7 de julio de 2016.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 “combinación de negocios”, el Grupo reconoció un crédito mercantil neto de impuesto diferido por $224,059 utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo.

Al 31 de diciembre de 2020, GHSF registró un deterioro al total del crédito mercantil correspondiente a Sitra por $9,198 por lo que al 31 de diciembre de 2020 el crédito mercantil de ambas entidades por $224,059 disminuyó por el monto deteriorado. El saldo actual del crédito mercantil correspondiente a esta adquisición es de $214,861 que corresponde a Sibra.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

La información referente a las notas y a las Políticas Contables de los Estados Financieros de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V., se presenta en el anexo (813000) atendiendo a la opción que permite la NIC 34 de presentar esta información de manera Condensada para el caso de fechas intermedias a la del período contable de la Emisora.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

La información referente a las notas y a las Políticas Contables de los Estados Financieros de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V., se presenta en el anexo (813000) atendiendo a la opción que permite la NIC 34 de presentar esta información de manera Condensada para el caso de fechas intermedias a la del período contable de la Emisora.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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

30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025

(Miles de pesos mexicanos)

Nota: Las integraciones presentadas en estas notas, hacen referencia al Estado de Situación Financiera y al Estado de Resultados del XBRL Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y Subsid

1. Entidades que reportan-

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (el Grupo o GHSF) se constituyó en México, con domicilio registrado es Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05348.

La actividad principal del Grupo es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles, tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. El Grupo se constituyó el 24 de noviembre de 2006 e inició operaciones el 1o. de enero de 2010.

Oferta pública inicial

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 3 de septiembre de 2014, se acordó cambiar el régimen legal de la Compañía al de una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable; así como realizar una oferta pública mixta de acciones en México de hasta 75,000,000 de acciones ($750,000 ($681,809, neto de gastos de colocación e impuestos)), la cual se llevó a cabo el 11 de septiembre de 2014.

Después de la oferta inicial, el capital social estaba integrado por 275,500,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “II”, 207,500,000 que correspondían a los fundadores y 68,000,000 al público inversionista.

Oferta pública subsecuente

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 15 de junio de 2016, se acordó realizar una oferta pública de acciones en México y Chile de hasta 215,625,000 de acciones, de las cuales se realizaron 215,584,530 ($1,832,469 ($1,787,961, neto de gastos de colocación e impuestos)), la cual se llevó a cabo el 17 de junio de 2016.

Después de la oferta, el capital social está integrado por 491,084,530 acciones ordinarias, normativas, sin expresión de valor nominal, 264,612,635 que corresponden a los fundadores y 226,471,895 al público inversionista.

Incremento de capital

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 1 de octubre de 2020, se acordó un aumento del capital social de la Compañía por 125,000,000 de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal que fueron emitidas a un precio de suscripciones por cada una de dichas acciones de $4.00 resultando en un monto total de $500,000.

Después del aumento de capital, el capital social está integrado por 616,084,530 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal, el capital fijo es el 0.0040% y el variable es el 99.9960% de las cuales 103,498,713 corresponden a los fundadores y 512,585,817 al público inversionista.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 14 de junio de 2022 se acordó aumentar el capital social variable de la Compañía en 100,000,000 de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal, emitidas a un precio de $4.00 resultando en un monto de $400,000.

Después del aumento de capital, el capital social está integrado por 716,084,530 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal, el capital fijo es el 0.0040% y el variable es el 99.9960% de las cuales 104,977,992 corresponden a los fundadores y 611,106,538 al público inversionista.

El 27 de abril de 2023, se aprobó la reducción de la parte variable del capital social, sin cancelación de acciones, por la cantidad en pesos, equivalente hasta $40,000,000.00 mediante un reembolso en efectivo a los accionistas de la sociedad, mismo que se materializó el 20 de mayo de 2023 a un valor de 713,008.

El 13 de mayo de 2026, se aprobó la reducción de la parte variable del Capital Social, sin cancelación de acciones por la cantidad en pesos de $298,358,500.00 ($17,000,000.00 USD). Mediante reembolso en efectivo a los accionistas de la sociedad.

Al 30 de septiembre de 2026, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está integrado de la siguiente manera:

Casa de Bolsa Ve por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve Por Más, División fiduciaria como fiduciario del F/154 (el “Fideicomiso de Control”), el 16.80% del capital.

El 83.20% restante se encuentra en poder del público inversionista.

La controladora final de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. es el Fideicomiso de Control.

Las principales subsidiarias del Grupo que se consolidan se mencionan a continuación:

. Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (Hotelera SF).
. Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (SAH SF).
. Grupo Hotelero SF México, S. de R. L. de C. V. (GHSFM).
. Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V. (ASF Pacífico).
. Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V. (ASF Occidente).
. Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Ciudad Juárez).
. Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Guadalajara).
. Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V. (CI Juárez).
. Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Monterrey).
. Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V. (CI Monterrey).
. Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V. (ASF Norte).
. Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Vallarta).
. Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V. (CISAO).
. Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHC).
. Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. (ASFQROO).
. Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. (IHCU).
. Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V. (SAUC).
. SF Partners II, S. de R. L. de C. V. (SFP).
. Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.
. Moteles y Restoranes María Bárbara, S. A. de C. V. (MRMB).
. Servicios Administrativos Tlalnepantla, S. A. de C. V. (SAT)
. Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V. (IHMB).
. Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C.V. (IHL)
. Inmobiliaria Hoteleras Insurgentes 724, S.A. Promotora de Inversión, de C.V. (IHI)
. Inmobiliaria K Suites 1991, S.A. Promotora de Inversión, de C.V. (IKS)
. Sibra Vallarta, S.A. de C.V.
. ICD Sitra, S.A. de C.V.
. Promotora los Ángeles Cabos, S.A. de C.V.
. Servicios Ángeles SJC, S.A. de C.V.
. Arrendadora Ángeles Vallarta, S.A. de C.V.
. Cer Diecinueve 91, S. de R.L. de C.V.
. Servicios Administrativos K Suites 1991, S de RL de CV.
. Grupo Inmobiliario 1991, S.A.
. Inmobiliaria Hotelera del Bajío SF S.A. de C.V.
. Servicios en Administración Hotelera MPSF S. A. de C.V.
. Inmobiliaria en Hotelería Querétaro, S.A. de C.V.
. Corporación de Servicios los Ángeles Vallarta, S.A. de C.V.
. HPC Santa Fe S.A. de C.V.
. MHKL Hotel Venture México, S.A. de C.V.
. Inmobiliaria en Hotelería SFGH, S. de R. L. de C. V.
. Zihuatanejo Newco, S. de R. L. de C. V. (a partir del 18 de junio de 2026).
. Zihuatanejo Newco II, S. de R. L. de C. V. (a partir del 18 de junio de 2026).

2. Bases de preparación

a) Declaración sobre cumplimiento

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 30 de septiembre de 2026.

La designación de las NIIF incluye todas las normas emitidas por el IASB y las interpretaciones relacionadas, emitidas por el comité de interpretaciones de la Información Financiera (IFRIC, por sus siglas en inglés).

El Grupo ha concluido que no existen incertidumbres materiales que puedan generar una duda significativa sobre su capacidad de continuar como un negocio en marcha.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de las Compañías individuales que fueron incorporados en los estados financieros consolidados del grupo, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión.

Bases de medición

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, con excepción de ciertos inmuebles, mobiliario y equipo los cuales se registraron a su costo asumido al 28 de febrero de 2010 (fecha de transición a las NIIF) y a la fecha de las adquisiciones de negocios que se mencionan en la nota 6. El costo asumido de tales terrenos, edificios y mobiliario se determinaron mediante avalúos practicados por peritos independientes (valor razonable) a dicha fecha.

Moneda funcional y de informe

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos (“$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares o “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 fue de $18.0710 y $17.5053, respectivamente.

Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

La información sobre juicios críticos efectuados en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados corresponde a la utilizada en la prueba de deterioro de crédito mercantil.

Determinación del ejercicio de control sobre ciertas inversiones en acciones

Al 18 de junio de 2026, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. adquirió el total de Thompson Zihuatanejo, Hotel que tendrá capacidad de 70 habitaciones (actualmente 56). El precio de compra fue de USD$23,000,000.00 (aproximadamente $384,250,000.00 de pesos mexicanos), empezando a consolidar sus estados financieros a partir del 3° trimestre de 2026.

La Compañía ha evaluado factores críticos de control establecidos en la IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y ha concluido que debe consolidar los estados financieros de algunas entidades en las que no mantiene la mayoría o la totalidad de la participación accionaria, considerando los derechos sustantivos de toma de decisiones sobre las actividades relevantes que se establecen en los estatutos de dichas entidades, en conjunto con los contratos de operación hotelera, mediante los cuales se soporta que GHSF ejerce su poder de dirigir las actividades relevantes del negocio para alterar los rendimientos variables correspondientes.

Durante 2022, la Compañía y un socio externo, constituyeron MHKL Hotel Venture México S.A. de C.V. (MHKL) para adquirir los activos del hotel “Mahekal Beach Resort”. La Compañía posee una tenencia accionaria del 50% sobre esta entidad, pero adicionalmente celebró un contrato de operación hotelera mediante el cual ejerce poder y control sobre dicha entidad.

Determinación del valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al Gerente de Finanzas. El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes

de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones. Los asuntos de valuación significativos son informados al Comité de Auditoría de la Compañía.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total.

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

Alcance de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen todas las entidades que están controladas directamente por el Grupo.

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 30 de septiembre de 2026, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración bajo NIIF. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

La siguiente tabla resume los cambios en el número de entidades incluidas en los estados financieros consolidados:

Entidades consolidadas en los estados financieros:

	Entidades
31 de diciembre de 2025	40
Adiciones	2
Bajas	0
30 de septiembre de 2026	42

Presentación del estado de resultados integrales

Debido a que el Grupo es una empresa de servicios, presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara. Adicionalmente, se presentan los rubros de utilidad departamental, utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación y la utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos de operación, el costo y los gastos departamentales, los gastos indirectos y los gastos inmobiliarios y depreciación. La presentación de estos conceptos se hace para contribuir a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Grupo conforme a los estándares de la industria hotelera.

3. Principales políticas contables

Las políticas contables indicadas a en la hoja siguiente se han aplicado de manera consistente para los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, y han sido aplicados consistentemente por las entidades del Grupo a menos que se indique lo contrario.

Bases de consolidación

Combinación de negocios

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de adquisición a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. El control se ejerce cuando el grupo; (i) tiene poder sobre la subsidiaria, (ii) tiene exposición o derechos a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y (iii) tiene capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir el importe de sus rendimientos. Se toma en cuenta los derechos de voto de los propietarios que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

El Grupo mide el crédito mercantil a la fecha de adquisición como sigue:

el valor razonable de la contraprestación transferida; más

el monto reconocido de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, más

si la combinación de negocios es realizada por etapas, el valor razonable de las participaciones existentes en el patrimonio de la adquirida; menos

el monto reconocido neto (en general, el valor razonable) de los activos adquiridos identificables y los pasivos asumidos identificables.

Cuando el exceso es negativo, una ganancia en compra en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en los resultados del ejercicio. El credito mercantil se reconoce al momento de las adquisiciones que lo generan y se considera de vida indefinida, por lo que es sujeto a pruebas de deterioro anuales.

La contraprestación transferida no incluye los montos relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos montos son reconocidos generalmente en resultados.

Los costos de transacción diferentes de los asociados con la emisión de títulos de deuda o de patrimonio, incurridos por el Grupo en relación con una combinación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

Algunas contraprestaciones contingentes por pagar son reconocidas a valor razonable a la fecha de adquisición. Si la contraprestación contingente es clasificada como patrimonio, no se mide nuevamente y su liquidación será contabilizada dentro del patrimonio. De otra forma, cambios posteriores en el valor razonable en la contingencia se reconocerán en resultados.

Adquisiciones de participaciones no controladoras

Las adquisiciones de participación no controladora se contabilizan como transacciones con accionistas y, en consecuencia, no se reconoce crédito mercantil producto de estas transacciones. Los ajustes a las participaciones no controladoras que surgen de las transacciones que no involucran pérdida de control se basan en el monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria, los efectos se reconocen en el capital contable.

Subsidiarias

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. Los estados financieros de las compañías subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados del Grupo desde la fecha en que comienza el control y hasta la fecha en que termina dicho control.

Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido homologadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas contables adoptadas por el Grupo.

La Administración del Grupo determinó que tiene control sobre sus subsidiarias principalmente porque:

1) Tiene poder sobre la subsidiaria.

2) Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria.

3) Capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir en el importe de sus rendimientos.

Al realizar la evaluación de control, la Compañía consideró los derechos de votos potenciales, así como la existencia de control en las subsidiarias en las se mantiene menos del o el 50% del derecho de voto, pero en que la Compañía puede dirigir sus actividades relevantes, dejándose de consolidar en el momento en que este se ha perdido.

En general, existe la presunción de que la mayoría de los derechos de voto da como resultado el control. Para apoyar esto presunción y cuando el Grupo tiene menos de la mayoría de los derechos de voto o derechos similares de una subsidiaria, el Grupo considera todos los hechos y circunstancias relevantes al evaluar si tiene poder sobre una subsidiaria, incluido:

Los arreglos contractuales con los otros tenedores de votos

Derechos derivados de otros arreglos contractuales

Los derechos de voto del Grupo y el derecho de voto potencial

4) Información por segmentos de negocio-

Esta información se presenta en base a los principales segmentos de negocio en base al enfoque gerencial, distribuido en urbanos y resort. A continuación, se desglosa el comportamiento financiero de los últimos dos años:

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026

	Urbano	Resort	Operadora	Consolidado
Ingresos totales de operación	602,164	1,700,124	62,388	2,364,676
Depreciación y amortización	94,088	138,165	23,413	255,666
Utilidad (pérdida) de operación	89,963	331,194	(190,911)	230,245
Utilidad (pérdida) neta consolidada	38,394	171,466	(159,777)	50,083

Tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026

	Urbano	Resort	Operadora	Consolidado
Ingresos totales de operación	191,483	507,593	4,555	703,632
Depreciación y amortización	31,081	47,872	7,657	86,610
Utilidad (pérdida) de operación	40,398	166,976	(180,421)	26,953
Utilidad (pérdida) neta consolidada	(9,820)	(45,365)	(34,322)	(89,507)

Tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025

	Urbano	Resort	Operadora	Consolidado
Ingresos totales de operación	194,992	520,141	21,864	736,997
Depreciación y amortización	34,963	51,512	8,044	94,518
Utilidad (pérdida) de operación	25,692	80,432	(80,097)	26,027
Utilidad (pérdida) neta consolidada	14,194	78,015	(61,002)	31,207

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025

	Urbano	Resort	Operadora	Consolidado
Ingresos totales de operación	609,781	1,837,472	67,796	2,515,049
Depreciación y amortización	96,202	142,582	24,133	262,918
Utilidad (pérdida) de operación	86,123	446,401	(174,844)	357,680
Utilidad (pérdida) neta consolidada	142,924	495,916	(230,847)	407,992

5) Estacionalidad de las Operaciones

Los segmentos del grupo son sujetos a cambios estacionales como resultados de temporadas vacacionales y viajes de negocios, basadas en días festivos y condiciones climáticas. Por los 12 meses terminados al 30 de septiembre 2026 los segmentos consolidados reportan ingresos por $3,244,893 (12 meses terminados al 31 de diciembre de 2025 $3,395,266), utilidad de operación por $82,717 (12 meses terminados al 31 de diciembre de 2025 por $210,152) y pérdida neta de ($65,659) (12 meses terminados al 31 de diciembre de 2025 utilidad por $285,986).

6) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integran como se muestra a continuación:

	30 septiembre 2025	31 diciembre 2025
Efectivo	**$ 217,983**	$ 454,897
Inversiones temporales	**107,306**	163,295
Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante	**325,289**	618,192
Efectivo restringido largo plazo [1]	**111,334**	114,041
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo	**$ 436,623**	$ 732,233

restringido

(1) El efectivo restringido comprende ciertos depósitos para garantizar el pago de los créditos bancarios.

7) Clientes y otras cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

	30 septiembre 2026	31 diciembre 2025
Clientes	**$ 110,009**	$ 143,341
Deudores diversos	**6,538**	5,774
Pagos anticipados y otros	**98,044**	56,206
Inter compañías	**5,853**	12,199
Costo por diferir a corto plazo	**27,154**	24,794
Cuentas por cobrar a corto plazo CV	**9,734**	8,938
	$ 257,332	$ 251,252

8) Principales Operaciones y saldos con partes relacionadas-

A continuación, se describen las operaciones con otras partes relacionadas:

(ii) Ingresos-

Valor de la operación

	1º enero al 30 de septiembre		1º. junio al 30 de septiembre	
	2026	2025	2026	2025
Honorarios de Operación:				
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	$ 18,285	$ 22,874	$ 4,155	$ 5,667
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	13,097	15,041	4,088	4,436
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	12,052	11,331	3,943	1,923

Consorcio Hotelero Aeroportuario Monterrey S.A.P.I. de C. V.	8,020	8,380	5,262	2,757
Inmobiliaria en Hotelería SFGH, S. de R. L. de C. V.	7,996	10,534	777	1,315
Ingresos por publicidad corporativa e internacional:				
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	$ 5,743	$ 5,867	$ 703	$ 849
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	3,647	3,484	1,229	568
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	4,803	4,535	1,611	1,322
Otros ingresos:				
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	$ 183	$ 619	$ 40	$ 25
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	100	229	-	-
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	51	159	51	16
Consorcio Hotelero Aeroportuario Monterrey S.A.P.I. de C. V.	-	14	-	-
Inmobiliaria en Hotelería SFGH, S. de R. L. de C. V.	-	60	-	15
(ii) Gastos-				
Gastos reembolsables:				
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	$ 9,062	$ 5,043	$ 3,480	$ 2,044
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	81	19	27	-
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S.A de C.V.	6,702	8,892	5,276	2,695
Consorcio Hotelero Aeroportuario Monterrey S.A.P.I. de C. V.	-	16	-	-
Gastos por servicios administrativos:				
Servicios Administrativos Chartwell,S.A. de C.V.	$ 3,149	$ 2,742	$ 1,050	$ 914
Rentas				
Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V.	$ 5,410	$ 5,922	$ 1,814	$ 1,894
Honorario extraordinario:				
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	$ -	$ 5,329	$ -	$ -
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	-	3,445	-	-
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	-	2,537	-	-

(iii) Políticas de precios

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como se muestra a continuación:

INTERCOMPAÑIAS

Cuentas por Cobrar Inter compañías	30 septiembre 2026	31 diciembre 2025
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	$ -	$ 2,220
Sunset Tulum, S. A. de C. V.	-	47
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,512	3,240
Consorcio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. de R. L. de C. V.	1,158	842
Nexus Capital Private Equity Fund III, L. P.	2	2
Comercializadora MP, S. A. de C. V.	2	2
Inmobiliaria en Hoteleria SFGH, S. de R .L. de C. V.	412	1,390
Administración SF Reforma S. de R. L. de C. V.	218	218
Servicios Integrales Parimba S. A. de C. V.	502	502
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C. V.	285	2,828
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. de R. L. de C. V.	7	7
Roseg, S. A. de C. V.	341	341
Asociación de Condominios de Insurgentes 724	89	-
Sandy Zihuatanejo, S. de R. L. de C. V.	725	-
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. de R. L. de C. V.	492	560
Arenamex Invest, S. de R. L. de C. V.	108	-
Total, de cuentas por cobrar	$ 5,853	$ 12,199

Cuentas por Pagar Inter compañías	30 septiembre 2026	31 diciembre 2025
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	$ 2,024	$ -
Operadora Inca, S. A. de C. V.	102	-
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. de R. L. de C. V.	-	-
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C. V.	-	2
Roseg, S. A. de C. V.	37	-
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. de R. L. de C. V.	-	37
Inmobiliaria Hotelera de la Península, S. A. de C. V.	2	-
Sunset Tulum, S. A. de C. V.	-	149
Corporación Servicios Los Ángeles Vallarta, S. A. de C. V.	-	89
Inmobiliaria en Hotelería SFGH, S. de R. L. de C. V.	-	-
Servicios Integrales Parimba, S. A. de C. V.	11	-
Total, de cuentas por pagar	$ 2,176	$ 277

9) Inventarios-

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	30 septiembre 2026	31 diciembre 2025

Alimentos	$ 11,882	$ 15,412
Bebidas	7,853	7,228
Otros suministros de operación	16,171	17,373
	$ 35,906	$ 40,013

10) Impuestos por recuperar

	30 septiembre 2026	31 diciembre 2025
Impuesto al valor agregado por recuperar	$ 386,112	$ 378,003
Impuesto sobre la renta por recuperar	133,565	91,031
Otros	27,682	2,215
	$ 547,359	$ 471,249

11) Inmuebles, mobiliario y equipo-

	30 septiembre 2026	31 diciembre 2025
Inversión	$ 11,263,386	$ 10,567,715
Depreciación acumulada	2,695,474	2,417,723
Neto	$ 8,567,912	$ 8,149,992

a. Adquisición y Enajenación

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre 2026, las adiciones netas de activo fijo en el Balance General ascendieron a $111,888 (Al 31 de diciembre de 2025 hubo adquisiciones por un importe de $142,167). Al 30 de septiembre de 2026 las adiciones se relacionan principalmente con el incremento de reconstrucción de Hoteles por $67,245 y CAPEX normales por $44 643 para adquirir mobiliario y equipo, y equipo de operación.

La depreciación acumulada por propiedad, mobiliario y equipo al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 fue de $2,695,474 y $2,417,723 respectivamente.

b) Pérdidas por deterioro y reversión posterior

Al 30 de junio 2026 y 31 de diciembre de 2025 no existen pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración, evaluados de acuerdo con las disposiciones de la NIC 36 Deterioro de activos.

12) Otros activos Financieros no circulantes-

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

	30 septiembre 2026	31 diciembre 2025
Efectivo Restringido	$ 111,334	$ 114,041
Depósitos en garantía	51,247	7,139
Derechos operación de Hoteles	94,048	113,329
Cuentas por cobrar a largo plazo	207,014	196,193
Cuentas por cobrar C.V. a largo plazo	220,373	214,397
Otros	-	2,218
	$ 684,016	$ 647,317

13) Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo-

Los proveedores y pasivos acumulados se integran como se muestra a continuación:

	30 septiembre 2026	31 diciembre 2025
Proveedores circulantes	$ 161,733	$ 317,731
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,176	277
Anticipos de clientes	208,070	145,501
Retenciones por pagar	9,250	17,274
Seguridad Social y otros impuestos	29,276	52,030
Pasivos acumulados	136,243	43,320
Provisiones	84,927	98,877
Depósitos en garantía	47,830	51,772
Ingresos diferidos a corto plazo C.V.	45,524	40,856
	$ 725,029	$ 767,638

14) Impuestos por pagar

	30 septiembre 2026	31 diciembre 2025
Impuesto sobre la renta	$ -	$ 53,724

Impuesto al valor agregado	171,768	154,297
	$ 171,768	$ 208,021

15) Deuda a corto y largo plazo

Los préstamos bancarios a largo plazo al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 se integran como sigue:

	2026	2025
Crédito simple otorgado por BBVA México, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. por USD$3,146,670 devengando un interés anual que resulte de sumar 3.10 puntos porcentuales a la tasa SOFR, pagaderos en 28 amortizaciones, comenzando el 31 de mayo de 2024 con vencimiento a 7 años. El último pago por USD$1,502,534.83 que corresponde al 48% del total de la deuda	**$ 50,324**	$ 53,385
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. hasta por US$22,000,000, devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de octubre de 2014 con vencimiento a 10 años. El último pago por US$6,600,000 corresponde al 30% del total de la deuda.		
El 30 de abril y 30 de octubre 2020, la Compañía celebró dos convenios modificatorios al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de abril de 2020 al 2 de febrero de 2021 y acumularlas al ultimo pago de la deuda, el cual es por un monto de US$8,007,375 el 14 de julio de 2023.	**$ 62,015**	$ 82,146
Disposición por $1,100,000.00 USD del crédito simple otorgado por BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero BBVA de México, a Grupo Hotelero SF de México, S. A. de C. V. del crédito otorgado el 25 de septiembre de 2024 a una tasa anual de 2.25 puntos porcentuales a la tasa SOFR en 27 amortizaciones trimestrales comenzando el 31 de enero de 2025 y con vencimiento al 31 de octubre de 2031. El ultimo pago será por $104,500.00 USD.	**$ 18,089**	$ 19,008
Contrato de crédito simple celebrado el 25 de septiembre de 2024, otorgado por BBVA México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México a Grupo SF de México, S. de R. L. de C. V. por USD$6,500,000 a una tasa anual que resulte de sumar 2.25 puntos porcentuales a la tasa SOFR, pagaderos en 28 exhibiciones trimestrales comenzando el 31 de enero de 2025 y con vencimiento el 31 de octubre de 2031. El último pago será por USD$308,750.	**$ 104,540**	$ 110,858
Convenio modificatorio de Inmobiliaria Hotelera Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. por $6,661,830 USD firmado el 30 de abril de 2024, pagadero en 17 amortizaciones de $391,872.35 USD los cuales vencen el 02 de mayo de 2025.	**$ 49,571**	$ 70,352

Disposición por $400,000.00 USD del crédito simple otorgado por BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México a Grupo Hotelero SF de México, S. A. de C. V. del crédito otorgado el 25 de septiembre de 2024 a una tasa de2.25 puntos porcentuales a la tasa SOFR pagadero en 27 amortizaciones trimestrales comenzando el 30 de junio de 2025 y con vencimiento el 31 de octubre de 2031. El último pago será por $18,000.00 USD.	**$**	**6,021**	$ 6,643
Crédito simple otorgado por el Banco Ve por Más, S.A. a Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V. por US$3,852,101 devengando intereses a la Tasa Libor a 3 meses más 3.10 puntos porcentuales pagadero en 15 exhibiciones trimestrales comenzando el 19 de agosto de 2019 con vencimiento en 4 años.			
El 22 de abril 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 2 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 19 de mayo 2020 al 19 de agosto de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de USD$927,116 el 30 de abril de 2025.	**$**	**-**	$ 6,658
El 08 de julio 2024 la compañía firma un crédito simple otorgado por Banco Ve por Más, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más a Moteles y Restoranes María Bárbara, S. A. de C. V. por USD$4,400,000, los cuales devengan intereses a la tasa que resulte de sumar 2.986 puntos porcentuales a la tasa SOFR pagaderos en 28 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 16 de julio de 2031. El último pago de la deuda sería por un monto de USD$1,320,000 el 16 de agosto de 2031.	**$**	**67,690**	$ 71,945
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaría otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. por US$31,500,000 dólares a ICD Sitra, S.A. de C.V., con un plazo de gracia para el pago del principal de 12 meses, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 45 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 15 de noviembre de 2029.			
El 5 de junio de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 5 de junio de 2020, al 5 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de USD$8'590,909 el 15 de noviembre de 2029.	**$**	**322,851**	$ 351,585
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaría otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C, V., SOFOM, E.R.por US$28,800,000, a Sibra Vallarta, S.A. de C.V., los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 46 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 5 de diciembre de 2029.			
El 5 de junio de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 5 de junio de 2020 al 5 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de USD$7'808,000 el 5 de diciembre de 2029. **[a]**	**$**	**-**	$ 325,263

Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R.L. de C.V. por US$8,000,000, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 30 de octubre de 2018, con vencimiento en 10 años. El último pago por US$2,540,000 corresponde al 30% del total de la deuda. El 30 de abril y 30 de octubre de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de abril de 2020 al 2 de febrero de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US$3,100,000 el 6 de julio de 2028.	**$**	**73,729**	$ 80,788
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaría otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C.V., por US$13,000,000, a Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V. los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 30 de noviembre de 2028. El último pago por US$2,600,000 corresponde al 20% del pago total de la deuda El 8 de junio de 2022, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 6 de junio de 2020 al 6 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US$3'324,916 el 30 de noviembre de 2028.	**$**	**135,843**	$ 151,964
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. hasta por USD$14,000,000, devengan intereses a la tasa Libor a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando a partir del 9 de noviembre de 2018 con vencimiento a 10 años. El último pago por USD$5,134,920 corresponde al 36% del total de la deuda. El 30 de abril y 30 de octubre de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de abril de 2020 al 2 de febrero de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de US$5,134,920 el 31 de octubre de 2028.	**$**	**143,230**	$ 160,309
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V. por US$6,512,649, que devengan intereses a la Tasa Libor más 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 3 de septiembre del 2019 con vencimiento el 29 de mayo de 2029. El 27 de mayo y 26 de noviembre de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 1 de junio de 2020 al 1 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, la cual es por un monto de US$2,379,071 el 31 de mayo de 2029.	**$**	**68,413**	$ 75,332

El 16 de junio de 2025, Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V., celebra un contrato de crédito con garantía hipotecaria con Banco Ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, hasta por un monto de USD 20,000,000.00 los cuales causaran interés a la tasa SOFR mensual más 3 puntos, pagaderos en 28 amortizaciones trimestrales. La fecha de vencimiento es el 16 de junio de 2032.	**$ 352,927**	$ 356,902
El 14 de diciembre de 2022 MHKL Hotel Venture México, S. A. de C. V. celebra un contrato de apertura de crédito simple con BBVA México por US$33'000,000. La cual devengará una tasa de interés de 3.00 puntos más la tasa sustitutiva SOFR a 90 días, pagadero en 28 amortizaciones trimestrales, la fecha de vencimiento es 30 de noviembre de 2029.	**$ 537,386**	$ 487,301
Contrato de apertura de crédito simple que celebran BBVA México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México y por otra parte Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V., hasta por la cantidad de USD$12'000,000. La primera disposición corresponde al 30% del crédito otorgado y causará intereses ordinarios a la tasa SOFR trimestral que se publique, 3.63%. El crédito será pagadero en 28 amortizaciones trimestrales, a partir de la 1° disposición del crédito otorgado.	**$ 64,405**	$ -
[a] El 29 de mayo de 2026 se celebra el 5° convenio modificatorio entre Banco SABADELL, S. A., Institución del Banca Múltiple y SIBRA Vallarta, S. A. de C. V., poniendo a disposición un crédito simple hasta por la cantidad de USD$35'000,000.00 que es utilizado para el pago del saldo insoluto a la fecha de este convenio. Devenga una tasa de interés SOFR mensual más 0.25 pagadero en 28 amortizaciones trimestrales, la fecha de vencimiento es el 29 de mayo de 2033.	**$ 632,169**	$ -
Crédito otorgado por Banco Ve por Más, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más por USD$12'000,000.00 a Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. El cual devenga una tasa de interés de SOFR de 3.65 más 3.00 puntos pagaderos en 40 amortizaciones trimestrales. La fecha de vencimiento es el 19 de junio de 2036.	**$ 215,429**	$ -
	$ 2,904,632	$ 2,410,439
Intereses devengados por pagar	**$ 18,400**	$ 13,768
Menos costos de emisión de deuda	**(31,093)**	(26,650)
	$ 2,891,939	$ 2,397,557
Menos vencimientos circulantes	**(236,886)**	(281,011)
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	**$2,655,055**	**$2,116,546**

El gasto por intereses sobre los préstamos, por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, fue de $127,319 y $107,860 respectivamente

El gasto por intereses sobre los préstamos, por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, fue de $48,281 y $50,710 respectivamente.

Los créditos bancarios anteriores establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan:

. Entregar estados financieros anuales auditados dentro de los doscientos diez días naturales, posteriores al cierre del ejercicio fiscal.

. Entregar dentro de los sesenta días naturales siguientes al cierre de cada semestre, estados financieros internos.

. Informar dentro de los diez días hábiles siguientes de cualquier evento que pudiera afectar, afecte o menoscabe la situación financiera actual del negocio o incurra en alguna de las causas de vencimiento anticipado prevista en el contrato, informando, además, las acciones y medidas que se vayan a tomar al respecto.

. Cumplir con ciertas razones financieras.

. No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.

. No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones pago establecidas en el contrato.

. No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo no cumplió algunas de las obligaciones de hacer y no hacer relativas a covenants financieros. Sin embargo, durante diciembre de 2025 la Gerencia obtuvo una dispensa por parte de los bancos. En consecuencia, el préstamo no fue pagadero a la vista al 31 de diciembre de 2025.

16) Beneficios a los empleados-

La prima de antigüedad se proporciona a todos los empleados conforme a la ley federal del trabajo en México- La ley establece que el pago de las primas de antigüedad se hace con base en el salario y los años de servicio, a empleados que renuncian o cuya relación laboral se da por terminada por lo menos después de quince años de servicio. Con forme a la ley, también se pagan beneficios a los empleados que son despedidos. El grupo no ha realizado aportaciones por la obligación de primas de antigüedad.

17) Impuesto a la utilidad, impuesto sobre la renta (ISR)-

El gasto de impuesto a la utilidad se reconoce con base en la mejor estimación de la administración sobre la tasa promedio ponderada anual de impuesto sobre la renta, que se espera para el año financiero aplicado a la utilidad antes de impuestos del período intermedio, para el período seis meses terminados al 30 de septiembre de 2026 fue del 25% y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 fue del 10%.

18) Capital contable y reservas

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable del grupo.

Oferta pública inicial

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 3 de septiembre de 2014, se acordó cambiar el régimen legal de la Compañía al de una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable; así como realizar una oferta pública mixta de acciones en México de hasta 75,000,000 de acciones ($750,000 ($681,809, neto de gastos de colocación e impuestos)), la cual se llevó a cabo el 11 de septiembre de 2014.

Después de la oferta inicial, el capital social estaba integrado por 275,500,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “II”, 207,500,000 que correspondían a los fundadores y 68,000,000 al público inversionista.

Oferta pública subsecuente

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 15 de junio de 2016, se acordó realizar una oferta pública de acciones en México y Chile de hasta 215,625,000 de acciones, de las cuales se realizaron 215,584,530 ($1,832,469 ($1,787,961, neto de gastos de colocación e impuestos)), la cual se llevó a cabo el 17 de junio de 2016.

Después de la oferta, el capital social está integrado por 491,084,530 acciones ordinarias, normativas, sin expresión de valor nominal, 264,612,635 que corresponden a los fundadores y 226,471,895 al público inversionista.

Incremento de capital

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 1 de octubre de 2020, se acordó un aumento del capital social de la Compañía por 125,000,000 de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal que fueron emitidas a un precio de suscripciones por cada una de dichas acciones de $4.00 resultando en un monto total de $500,000.

Después del aumento de capital, el capital social está integrado por 616,084,530 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal, el capital fijo es el 0.0040% y el variable el 99.9960% de las cuales 103,498,713 corresponden a los fundadores y 512,585,817 al público inversionista.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 14 de junio de 2022 se acordó aumentar el capital social variable de la Compañía en 100,000,000 de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión del valor nominal, emitidas a un precio de $4.00 resultando un monto de $400,000.00

Después del aumento de capital, el capital social está integrado por 716,084,530 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal, el capital fijo es el 0.0040% y el variable es el 99.9960% de las cuales 104,977,992 corresponde a los fundadores y 611,106,538 al público inversionista.

El 27 de abril de 2023, se aprobó la reducción de la parte variable del capital social, sin cancelación de acciones, por la cantidad en pesos, equivalente hasta US$40,000,000.00 mediante un reembolso en efectivo a los accionistas de la sociedad, mismo que se materializó el 30 de mayo de 2023, a un valor de 713,008.

El 13 de mayo de 2026, se aprobó la reducción de la parte variable del Capital Social, sin cancelación de acciones por la cantidad en pesos de $298,358,500.00 ($17,000,000.00 USD). Mediante reembolso en efectivo a los accionistas de la sociedad.

19) Utilidad básica por acción.

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el periodo. El promedio ponderado al 30 de septiembre de 2026 y 2025 y por tres meses terminados al 30 de septiembre de 2026 y 2025, es como se muestra a continuación:

	Número de Acciones Nueve meses terminados el 30 de septiembre	
	2026	2025
1º. de enero	716,309,698	715,730,332
Venta (Recompra) de acciones	1,395,915	2,952,834
Emisión de acciones	-	-
Saldo final de acciones	714,913,783	712,777,498
Promedio ponderado	715,746,235	714,425,115
Utilidad por acción	0.09	0.37

	Tres meses terminados el 30 de septiembre	
	2026	2025
Promedio ponderado	715,242,756	715,425,115
Utilidad por acción	(0.06)	0.37

20) Instrumentos financieros y administración de riesgos-

(a)Riesgo de crédito o contraparte-

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Dicho riesgo proviene principalmente de las cuentas por cobrar del Grupo, y de sus inversiones en instrumentos financieros. Para mitigar este riesgo el Grupo estima la exposición por riesgo de crédito de los instrumentos financieros.

(b)Exposición al riesgo de crédito-

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición crediticia. La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del informe es como sigue:

	Valor en libros	
	30 septiembre 2026	31 diciembre 2025
Clientes	$ 110,009	$ 143,341
Partes relacionadas	5,853	12,199
Otras cuentas por cobrar	16,272	39,506
Impuestos por recuperar	547.359	421,249
	$ 679,493	$ 616,295

(c) Instrumentos financieros derivados-

El valor razonable de los activos financieros representa la exposición máxima de riesgo. Dicha exposición se muestra a continuación:

Efecto en miles de pesos	Valor razonable	
	30 sept 2026	30 diciembre 2025
Opciones de tasa de interés (TIIE 28) BBVA Bancomer	$ -	$ -
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	949	(1,026)
	949	**(1,026)**

21) Arrendamientos operativos

a) Arrendamientos como arrendatario

El Grupo renta las instalaciones que ocupan sus oficinas bajo el esquema de arrendamiento operativo. Normalmente, los arrendamientos son por un período inicial de 5 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos por rentas generalmente se incrementan anualmente para reflejar los precios de las rentas en el mercado.

Durante los nueve meses terminados al 30 septiembre de 2026 y 2025, se reconoció la cantidad de $6,435 y $4,028 respectivamente como gasto en resultados.

Durante los tres meses terminados al 30 septiembre de 2026 y 2025, se reconoció la cantidad de $1,810 y $1,999 respectivamente como gasto en resultados.

b) Arrendamientos como arrendador

El Grupo arrienda algunas porciones de sus inmuebles bajo el esquema de arrendamiento operativo.

Durante los nueve meses terminados al 30 septiembre de 2026 y 2025, se reconoció la cantidad de $25,755 y $13,417 respectivamente como ingresos por rentas en resultados.

Durante los tres meses terminados al 30 septiembre de 2026 y 2025, se reconoció la cantidad de $9,357 y $9,535 respectivamente como ingresos por rentas en resultados.

22) Contingencias

Litigios-

Algunas de las subsidiarias del Grupo se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuros.

Contingencias fiscales-

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales en México revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

23) Compromisos.

(a) El 12 de octubre de 2020, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con SBE Hotel Management LLC el cual se obliga a llevar a cabo a partir de la fecha de inicio de operaciones, el cual será comercializado bajo la marca “SLS Hotel and Residences” contando con 45 habitaciones. El hotel inicio operaciones el 9 de febrero de 2021.

(b) El 23 de febrero de 2020, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (“la Operadora”) celebró contratos de administración y operación hotelera con Hotelera Chicome, S. A. de C. V., Hotelera Caracol, S. A. de C. V. y Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. (“las propietarias”) a través de los cuales las Propietarias encomienda a la Operadora, y ésta acepta y se obliga a llevar a cabo la administración y operación de los hoteles, los cuales serán comercializados bajo la marca “Krystal”. La vigencia de los contratos es de 10 años a partir del 23 de febrero de 2020.

(c) Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene ciertos compromisos relacionados con la construcción y mejoras en ciertos de sus hoteles.

(d) El 13 de marzo de 2017, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Integrales PIN, S. A. de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Irapuato bajo la marca Ibis a partir de esta fecha.

(e) El 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Operadora Inca, S. A. de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey bajo la marca Krystal a partir de esta fecha.

(f) El 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos, S. A. de C. V., en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la misma fecha, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca “Krystal Urban” bajo el nombre comercial “Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México”.

g) El 15 de enero de 2014, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación Hotelera con Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey, NL, bajo la marca Hilton Garden.

24) Información financiera relevante (no auditada) - Calculo del EBITDA ajustado

El EBITDA ajustado representa el resultado de las operaciones recurrentes antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación, amortización y partidas no recurrentes. Con el objetivo de presentar el resultado consolidado de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C.V.

	Tres meses terminados el 30 de septiembre	
	2026	2025
Utilidad (Pérdida) de operación	$ 26,953	$ 26,027
Depreciación y amortización	86,610	94,518
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	2,849	2,567
Otros gastos indirectos no recurrentes	12,658	34,671
EBITDA ajustado	$ 129,071	$ 157,783

	Nueve meses terminados el 30 de septiembre	
	2026	2025
Utilidad (Pérdida) de operación	$ 230,245	$ 357,680
Depreciación y amortización	255,666	262,918
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	7,425	8,190
Otros gastos indirectos no recurrentes	58,296	40,817
EBITDA ajustado	$ 551,632	$ 669,605

Esta información se presenta para propósitos de análisis adicional y no representa información requerida bajo las NIIF, para la presentación adecuada de la situación financiera ni los resultados de operación del Grupo ni de sus flujos de efectivo.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Durante el 3T-2026 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció como evento relevante:

Durante el 3T26, la Compañía continuó con la integración del Thompson Zihuatanejo, el resort de 70 habitaciones adquirido el 18 de junio de 2026, que contribuyó a los resultados del trimestre, y avanzó en la

ejecución de las conversiones de marca aprobadas por el Consejo de Administración - Krystal Grand Punta Cancún a Breathless Punta Cancún y Mahekal a Viceroy Mahekal - como parte de la estrategia de reposicionamiento del portafolio.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

1. Bases de medición-

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, con excepción de ciertos inmuebles, mobiliario y equipo los cuales se registraron a su costo asumido al 28 de febrero de 2010 (fecha de transición a las NIIF) y a la fecha de las adquisiciones de negocios. El costo asumido de tales terrenos, edificios y mobiliario se determinaron mediante avalúos practicados por peritos independientes (valor razonable) a dicha fecha.

2. Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“$ ” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares ó “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar al 30 de septiembre de 2026 y 2025 fue de $ 18.0710 y $ 18.3507 respectivamente.

3. Empleo de estimaciones y juicios

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

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

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

Los estados financieros consolidados incluyen todas las entidades que están controladas directamente por el Grupo.

(a)Bases de consolidación-

(i)Combinación de negocios-

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de adquisición a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. El control se ejerce cuando el grupo; (i) tiene poder sobre la subsidiaria, (ii) tiene exposición o derechos a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y (iii) tiene capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir el importe de sus rendimientos. Se toma en cuenta los derechos de voto de los propietarios que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

El Grupo mide el crédito mercantil a la fecha de adquisición como sigue:

. el valor razonable de la contraprestación transferida; más

. el monto reconocido de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, más

. si la combinación de negocios es realizada por etapas, el valor razonable de las participaciones existentes en el patrimonio de la adquirida; menos

. el monto reconocido neto (en general, el valor razonable) de los activos adquiridos identificables y los pasivos asumidos identificables.

Cuando el exceso es negativo, una ganancia en compra en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en los resultados del ejercicio.

La contraprestación transferida no incluye los montos relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos montos son reconocidos generalmente en resultados.

Los costos de transacción diferentes de los asociados con la emisión de títulos de deuda o de patrimonio, incurridos por el Grupo en relación con una combinación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

Algunas contraprestaciones contingentes por pagar son reconocidas a valor razonable a la fecha de adquisición. Si la contraprestación contingente es clasificada como patrimonio, no se mide nuevamente y su liquidación será contabilizada dentro del patrimonio. De otra forma, cambios posteriores en el valor razonable en la contingencia se reconocerán en resultados.

(ii)Adquisiciones de participaciones no controladoras-

Las adquisiciones de participación no controladora se contabilizan como transacciones con accionistas y, en consecuencia, no se reconoce crédito mercantil producto de estas transacciones. Los ajustes a las participaciones no controladoras que surgen de las transacciones que no involucran pérdida de control se basan en el monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria, los efectos se reconocen en el capital contable.

(iii)Subsidiarias-

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. Los estados financieros de las compañías subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados del Grupo desde la fecha en que comienza el control y hasta la fecha en que termina dicho control.

Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas contables adoptadas por el Grupo.

La administración del Grupo determinó que tiene control sobre sus subsidiarias principalmente porque:

1) Tiene poder sobre la subsidiaria.

2) Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria.

3) Capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir en el importe de sus rendimientos.

(iv) Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-

Los saldos y operaciones importantes entre las compañías del Grupo, así como las utilidades y pérdidas no realizadas, se han eliminado en la preparación de los estados financieros consolidados.

Las utilidades no realizadas en operaciones con asociadas se eliminan en contra de la inversión en el porcentaje de la participación del grupo de dicha inversión. En el caso de las pérdidas no realizadas, se elimina de igual forma que las utilidades no realizadas, solo si no existe evidencia de deterioro.

(b)Moneda extranjera-

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a las respectivas monedas funcionales de las entidades del Grupo al tipo de cambio vigente en las fechas de las operaciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se vuelven a convertir a la moneda

funcional al tipo de cambio a esa fecha. La ganancia o pérdida cambiaria de partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado en la moneda funcional al principio del período, ajustado por pagos e intereses efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertida al tipo de cambio al final del período que se reporta. Las diferencias cambiarias derivadas de la reconversión se reconocen en los resultados del ejercicio.

(c)Instrumentos financieros no derivados-

Los instrumentos financieros no derivados incluyen principalmente: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar, deuda a largo plazo, proveedores y cuentas por pagar a partes relacionadas.

(i)Activos financieros no derivados-

El Grupo reconoce inicialmente las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar en la fecha en que se originan.

El Grupo elimina un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo provenientes del activo, o transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la titularidad sobre el activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creado o conservado por parte del Grupo se reconoce como un activo o pasivo por separado.

Los activos y pasivos financieros se compensan, y el monto neto es presentado en el estado consolidado de situación financiera, sólo si el Grupo tiene el derecho legal de compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien, realizar el activo y liquidar el pasivo en forma simultánea.

Efectivo y equivalentes de efectivo-

Efectivo y equivalentes de efectivo comprende los saldos de efectivo, y depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos, cuentas bancarias y monedas extranjeras. A la fecha de los estados financieros consolidados, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte del costo financiero.

Efectivo restringido-

El efectivo restringido comprende reservas para cumplimiento de obligaciones derivadas de créditos bancarios.

Cuentas por cobrar a clientes (incluyendo derechos de cobro por operación) y otras cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Dichos activos se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar a clientes, a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar se valúan a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, considerando pérdidas por deterioro o incobrabilidad.

(ii)Pasivos financieros no derivados-

El Grupo reconoce inicialmente los pasivos financieros en la fecha de contratación en la que el Grupo se convierte parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Grupo elimina un pasivo financiero cuando se satisfacen o cancelan, o expiran sus obligaciones contractuales.

El Grupo cuenta con los siguientes pasivos financieros no derivados: deuda a corto y largo plazo, proveedores, pasivos acumulados y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Dichos pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable menos los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valúan a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

(iii)Capital social-

Acciones ordinarias-

Las acciones que integran el capital social del Grupo se clasifican en el capital contable. Costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias son reconocidos como deducción del capital social, neto de cualquier efecto de impuestos a la utilidad.

Recompra de acciones-

Cuando el capital social reconocido como capital contable se recompra, el monto de la contraprestación pagada, que incluye los costos directamente atribuibles, neto de efecto de impuestos, se reconoce como una reducción de capital contable. Las acciones que se recompran se presentan como una deducción del capital contable. Cuando las acciones se venden o se reemiten con posterioridad, el monto recibido se reconoce como un incremento en el capital contable.

(d)Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas-

El Grupo reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a valor razonable, independientemente de su propósito. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado observable, se determina con base en modelos de valuación utilizando datos observados en el mercado.

Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no fueron designados en un inicio o dentro de su vigencia o en su caso que no califiquen con fines de cobertura, se reconocen en los resultados del ejercicio como efecto de valuación de instrumentos financieros, dentro del costo financiero. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que fueron designados formalmente y calificaron como instrumentos de cobertura, se reconocen de acuerdo al modelo contable de cobertura correspondiente.

En el caso de operaciones con opciones o combinaciones de éstas, cuando estos instrumentos financieros derivados que conllevan primas pagadas y/o recibidas no son designadas o no califican con fines de cobertura, estas primas solas o combinadas se reconocen inicialmente a su valor razonable, ya sea como instrumentos financieros derivados en el activo (primas pagadas) o en el pasivo (primas recibidas) respectivamente, llevando los cambios subsecuentes en el valor razonable de la(s) prima(s) como efectos de valuación de derivados dentro del resultado integral de financiamiento.

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable con metodologías e insumos utilizados en el medio financiero.

(e)Inventarios-

Los inventarios se registran a su costo o a su valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los inventarios se determina por el método de costos promedio, el cual incluye las erogaciones incurridas para la adquisición de los inventarios.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado menos los costos estimados de terminación y los costos estimados para realizar de venta.

(f)Pagos anticipados-

Incluyen principalmente seguros pagados por anticipado con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el período de su vigencia. Los pagos anticipados se reconocen como gasto en el estado de resultados cuando el servicio o bien es recibido.

(g)Inmuebles, mobiliario y equipo-

(i)Reconocimiento y medición-

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

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos para uso propio incluye el costo de los materiales y mano de obra directa, y otros costos directamente atribuibles que se requieran para poner el activo en condiciones de uso tales como los costos de financiamiento de activos calificables. Los programas de cómputo adquiridos que sean parte integral de la funcionalidad del activo fijo correspondiente se capitalizan como parte de ese equipo.

Las ganancias y pérdidas por la venta de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo se determinan comparando los recursos provenientes de la venta contra el valor neto en libros de inmuebles, mobiliario y equipo, y se presentan netos dentro de “otros” en los rubros de ingresos de operación y gastos inmobiliarios y depreciación, en el estado consolidado de resultados.

El equipo de operación corresponde principalmente a la loza, cristalería, blancos y cubiertos erogados al inicio de operación del hotel; los reemplazos de éstos son cargados directamente a los resultados del ejercicio en el que ocurren. El equipo de operación no es sujeto a depreciación, ya que representa en forma aproximada la inversión permanente por este concepto.

Un componente de inmuebles, mobiliario y equipo, y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias y pérdidas por la venta de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo se determinan comparando los recursos provenientes de la venta contra el valor en libros de inmuebles, mobiliario y equipo, y se reconocen netos dentro de los ingresos de operación como “otros”, en el estado de resultados.

(ii)Costos subsecuentes-

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

(iii)Depreciación-

La depreciación se calcula sobre el monto susceptible de depreciación, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que substituya al costo, menos su valor residual.

Cuando las partes de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo tienen diferentes vidas útiles, se registran y se deprecian como componentes separados de inmuebles, mobiliario y equipo.

La depreciación se reconoce en resultados usando el método de línea recta de acuerdo con la vida útil estimada de cada componente de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo, toda vez que esto refleja de mejor manera el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros comprendidos en el activo. Los terrenos no se deprecian.

A continuación se indican las vidas útiles estimadas para cada uno de los componentes relevantes de inmuebles, mobiliario y equipo:

	Vidas útiles
Construcciones generales	70 años
Remodelaciones mayores	20 años
Elevadores	30 años
Sistemas mayores	23 años
Aire acondicionado	20 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de transporte	4 años
Equipo de cómputo	3 años

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales se revisan al cierre de cada año y se ajustan, en caso de ser necesario. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados cuando se incurren.

El valor de los inmuebles, mobiliario y equipo se revisa anualmente para verificar que no existen indicios de deterioro. Cuando el valor de recuperación, que es el mayor entre el precio de venta y su valor de uso (el cual es el valor presente de los flujos de efectivo futuros), es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro.

(h)Crédito mercantil-

El crédito mercantil representa los beneficios económicos futuros que surgen de otros activos adquiridos que no son identificables individualmente ni reconocidos por separado. El crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro al cierre del período por el que se informa y cuando se presenten los indicios de deterioro.

(i)Deterioro-

(i) Activos financieros-

Un activo financiero se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado. Un activo financiero se encuentra deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento tuvo un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo y que se pueda estimar de manera confiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros se han deteriorado incluye la falta de pago o morosidad de un deudor o la reestructuración de un monto adeudado al Grupo.

El Grupo considera evidencia de deterioro para cuentas por cobrar medidas a costo amortizado tanto a nivel de activo específico como colectivo. Todas las cuentas por cobrar que individualmente son significativas se evalúan para un posible deterioro específico. Todas las cuentas por cobrar por las que se evalúe que no están específicamente deterioradas se evalúan posteriormente en forma colectiva para identificar cualquier deterioro que haya ocurrido pero que todavía no se haya identificado. Las cuentas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente para un posible deterioro agrupando las cuentas por cobrar que tengan características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Grupo utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, tiempos de las recuperaciones y el monto de pérdidas incurridas, ajustadas por el análisis hecho por la Administración en cuanto a si las condiciones económicas y crediticias actuales son de tal índole, que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores de lo que sugieren las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro respecto de un activo financiero valuado a su costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se presentan como una reserva de cuentas por cobrar. Los intereses sobre el activo deteriorado se continúan reconociendo. Cuando algún evento posterior ocasiona que se reduzca el monto de la pérdida por deterioro, el efecto de la reducción en la pérdida por deterioro se reconoce en resultados.

(ii) Activos no financieros-

El valor en libros de los activos no financieros del Grupo distintos de los inventarios y activos por impuestos diferidos se revisan en cada fecha de reporte para determinar si existe algún indicio de posible deterioro. Si se identifican indicios de deterioro, entonces se estima el valor recuperable del activo.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el que resulte mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos costos de venta. Al evaluar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado actual del valor del dinero atribuible al factor tiempo y los riesgos específicos al activo. Para efectos de las pruebas de deterioro, los activos que no se pueden probar individualmente se integran en grupos más pequeños de activos que generan entradas de efectivo por uso continuo y que son en su mayoría independientes de las entradas de efectivo de otros activos o grupo de activos. El crédito mercantil adquirido durante la combinación de negocios es asignado en las unidades generadoras de efectivo que se espera se vean beneficiadas de las sinergias de la combinación.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor neto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo es superior a su valor de recuperación. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Las pérdidas por deterioro registradas con relación a las unidades generadoras de efectivo se distribuyen primero para reducir el valor en libros de cualquier crédito mercantil que se haya distribuido a las unidades generadoras de efectivo y luego para reducir el valor en libros de los otros activos en la unidad sobre la base de prorrateo.

El Grupo reevalúa al final de cada período si una pérdida por deterioro reconocida en períodos anteriores sobre activos diferentes al crédito mercantil debe ser reducida o reversada ante la existencia de indicios específicos. En caso de existir tales indicios, las reducciones y reversiones de pérdidas por deterioro se reconocen como un ingreso en el estado de resultados en el período de reversión, incrementando el valor del activo por un monto equivalente.

(j)Otros activos-

Incluyen principalmente honorarios extraordinarios por contratos de operación y administración hotelera con una vida útil definida, se registran a su valor de adquisición. La amortización se calcula por el método de línea recta, en un período máximo de 10 años. Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2026 se incluyen ciertos activos recuperables.

(k)Inversiones en asociadas-

El día 12 de junio de 2013 GHSF celebró un contrato con OMA Logística, S. A. de C. V., con la finalidad de desarrollar, construir y operar un hotel de marca “Hilton Garden Inn” ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey, mediante la constitución de una nueva entidad denominada Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V., en la cual GHSF participa en el 15% del capital de la nueva compañía, sin ejercer control. Dicha inversión se registra al costo.

(l)Beneficios a empleados-

(i)Beneficios a los empleados a corto plazo-

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

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

(ii)Plan de beneficios definidos-

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

(iii)Beneficios por terminación-

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

(m)Pagos basados en acciones-

El Grupo tiene establecido un programa de pagos basados en acciones de su capital a ciertos empleados, reconociendo un gasto de operación en el estado de resultados y un aumento en el capital contable, durante el período de adjudicación, al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados. Los períodos de adjudicación van de uno a tres años.

Las características de este plan establecen que se otorgaran acciones netas de retención de impuestos a los ejecutivos que cumplan con el criterio de adjudicación de permanecer en forma ininterrumpida en el Grupo durante las fechas de adjudicación del plan.

(n)Provisiones-

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

(o)Reconocimiento de ingresos-

(i)Servicios de hospedaje-

Los ingresos por servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y otros departamentos de operación, se reconocen conforme se prestan los servicios.

Los anticipos de clientes que se presentan como pasivos circulantes, corresponden a cobros recibidos por reservaciones futuras y por los cuales el servicio de hospedaje no se ha prestado. Dichos anticipos se reconocen como ingresos en el momento en que se presten dichos servicios.

(ii)Ingresos por rentas-

Los ingresos por rentas que se presentan en el rubro de otros ingresos de operación, provenientes de propiedades, se reconocen en resultados por el método de línea recta durante la vigencia del contrato de arrendamiento. El Grupo valúa las propiedades utilizando el método de costo. El valor de las propiedades arrendadas se estima poco significativo por lo que se presentan dentro del rubro de inmuebles, mobiliario y equipo en el estado consolidado de situación financiera.

(iii)Ingresos por administración hotelera-

Los ingresos por la prestación de servicios administrativos y de operación hotelera y cualquier otro servicio relacionado con la industria hotelera, se reconocen conforme se prestan. Dichos ingresos se presentan en el rubro de ingresos de operación dentro de otros, en el estado consolidado de resultados.

(iv)Programa de lealtad-

La Compañía opera, a través de algunos de sus hoteles, un programa de lealtad denominado “Krystal Rewards” que permite que sus clientes acumulen puntos denominados Krystales para después intercambiarlos por servicios. El monto equivalente de estos puntos son deducidos de los ingresos por servicios de hospedaje y reconocidos como un pasivo diferido. El valor razonable de los premios se determina con base en estimaciones de la Administración. Dichos puntos Krystal caducan a los 2 años.

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

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

(p)Costos departamentales-

Costos departamentales representan el costo directamente relacionado con los ingresos hoteleros, alimentos y bebidas y otros ingresos operativos. Costos primariamente incluyen los costos de personal (sueldos y salarios y otros costos relacionados a los empleados), consumo de materias primas, alimentos y bebidas.

El costo de inventario de alimentos y bebidas representa el costo de reposición de dichos inventarios al momento de la venta, incrementado en su caso, por las reducciones en el costo de reposición o valor neto de realización de los inventarios durante el ejercicio.

(q)Gastos de publicidad-

Los gastos de publicidad se llevan a resultados conforme se incurren.

(r)Arrendamientos-

Pagos por arrendamiento-

Los pagos realizados bajo contratos de arrendamiento operativo se reconocen en resultados por el método de línea recta durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

Determinación si un contrato incluye un arrendamiento-

Cuando se suscribe un contrato, el Grupo determina si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un bien específico es objeto de arrendamiento si la ejecución del contrato depende del uso de ese bien específico y el contrato contiene el derecho a usar el bien correspondiente.

(s)Ingresos y costos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

(t)Impuestos a la utilidad-

El impuesto a la utilidad incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto cuando éste se relaciona a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en capital contable, en el rubro de otra utilidad integral.

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto que se espera pagar o recibir por cada una de las entidades del Grupo en lo individual. El impuesto a la utilidad del ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El impuesto a la utilidad diferido se registra individualmente por cada entidad del Grupo de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos del Grupo y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores.

No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte el resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias en la medida en que el Grupo tenga la habilidad de controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible. Adicionalmente, no se reconocen impuestos diferidos por diferencias temporales gravables derivadas del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

(u)Participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-

La PTU causada en el año se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes. Bajo la legislación fiscal vigente, las empresas están obligadas a compartir el 10% de su utilidad fiscal con sus empleados. Se presenta dentro de gastos indirectos, en el rubro de “Administración”, en el estado de resultados.

(v)Contingencias-

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

(w)Información por segmentos-

Los resultados por segmento que son reportados por la alta gerencia del Grupo (tomadores de las decisiones) incluyen las partidas que son directamente atribuibles a un segmento, así como aquellas que pueden ser identificadas y alojadas sobre una base razonable. Para aquellos gastos que no pueden ser directamente asignados a los hoteles (Urbano y Resort), tales como, salarios, renta de oficinas, otros gastos administrativos, entre otros, son presentados en el segmento Operadora.

(x)Utilidad por acción-

El Grupo presenta información sobre la utilidad por acción (UPA) básica correspondiente a sus acciones ordinarias. La UPA básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a los accionistas poseedores de acciones ordinarias del Grupo entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por las acciones propias que se poseen.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Los segmentos del grupo son sujetos a cambios estacionales como resultados de temporadas vacacionales y viajes de negocios, basadas en días festivos y condiciones climáticas. Por los 12 meses terminados al 30 de septiembre de 2026, los segmentos consolidados reportan en miles de pesos ingresos por $ 3,244,894 (12 meses terminados al 30 de septiembre de 2025 $ 3,383,437, Utilidad de operación por $ 82,717 (12 meses terminados al 30 de septiembre de 2025 de $ 555,496 y utilidad (perdida) neta $ (71,923) (12 meses terminados al 30 de septiembre de 2025 $425,148

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

El Grupo mide el crédito mercantil a la fecha de adquisición como sigue:

. el valor razonable de la contraprestación transferida más

. el monto reconocido de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, más

. si la combinación de negocios es realizada por etapas, el valor razonable de las participaciones existentes en el patrimonio de la adquirida menos

. el monto reconocido neto (en general, el valor razonable) de los activos adquiridos identificables y los pasivos asumidos identificables. Cuando el exceso es negativo, una ganancia en compra en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en los resultados del ejercicio. La contraprestación transferida no incluye los montos relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos montos son reconocidos generalmente en resultados. Los costos de transacción diferentes de los asociados con la emisión de títulos de deuda o de patrimonio, incurridos por el Grupo en relación con una combinación de negocios se registran en gastos cuando se incurren. Algunas contraprestaciones contingentes por pagar son reconocidas a valor razonable a la fecha de adquisición. Si la contraprestación contingente es clasificada como patrimonio, no se mide nuevamente y su liquidación será contabilizada dentro del patrimonio. De otra forma, cambios posteriores en el valor razonable en la contingencia se reconocerán en resultados.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No existen cambios en estimaciones de importes presentados en periodos intermedios o ejercicios contables anteriores.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Recompra de acciones- En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de septiembre de 2014 se acordó la recompra de acciones propias de la Compañía hasta por un monto máximo equivalente al saldo total de las utilidades netas de la sociedad, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores. Esta autorización se ha renovado por los accionistas cada año en los mismos términos. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores permite a las Compañías adquirir en el mercado sus propias acciones con cargo a las utilidades acumuladas. El total de las acciones recompradas netas al 30 de septiembre de 2026 es de 1,414,047 acciones que equivale al 0.1975 % del total de acciones en capital social de la Compañía. De las acciones recompradas el 100% corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementó en 2016. El valor de mercado de las acciones al 30 de septiembre de 2026 es de $ 5.09 por acción y al 30 de septiembre 2025 es de $ 3.50 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No existen este tipo de sucesos que reportar.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Estructura del capital social-

I. Oferta Pública Inicial:

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 3 de septiembre de 2014, se acordó cambiar el régimen legal de la Compañía al de una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable; así como realizar una oferta pública mixta de acciones en México de hasta 75,000,000 de acciones ($750,000 ($681,809, neto de gastos de colocación e impuestos)), la cual se llevó a cabo el 11 de septiembre de 2014.

Después de la oferta inicial el capital social estaba integrado por 275,500,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "II", 207,500,000 que correspondían a los fundadores y 68,000,000 al público inversionista.

II. Oferta Pública Subsecuente:

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 15 de junio de 2016, se acordó realizar una oferta pública de acciones en México y Chile de hasta 215,625,000 acciones de las cuales se realizaron 215,584,530 ($1,832,469 ($1,787,961, neto de gastos de colocación y su diferido)), la cual se llevó a cabo el 17 de junio de 2016.

Después de la oferta, el capital social está integrado por 491,084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, 264,612,635 que corresponden a los fundadores y 226,471,895 al público inversionista.

III. Incremento de capital-

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 1 de octubre de 2020 se acordó realizar un aumento del capital social de la Compañía por 125,000,000 de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal que fueron emitidas a un precio de suscripciones por cada una de dichas acciones de $4.00 resultando en un monto total de $500,000.

Después de la oferta, el capital social está integrado por 616,084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal,

Al 31 de diciembre de 2021, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está integrado de la siguiente manera:

Casa de Bolsa Ve por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve Por Más, División fiduciaria como fiduciario del F/154 (el "Fideicomiso de Control"), el 16.80% del capital.

El 83.20% restante se encuentra en poder del público inversionista.

IV. Incremento de capital

Suscripción preferente SIN OFERTA PUBLICA de las acciones emitidas con motivo del aumento de capital aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 14 de junio de 2022. Con motivo del aumento a la parte variable del capital social de GHSF por la cantidad de $400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Pesos 00/100 M.N.), mediante la emisión de 100,000,000 (cien millones) de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal, con plenos derechos de voto, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de $4.00 (cuatro Pesos 00/100 M.N.), aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 14 de junio de 2022 (las "Nuevas Acciones"), el día inició el periodo preferente para los accionistas de GHSF para la suscripción y pago de las Nuevas Acciones, que fue de 15 días naturales y concluyó el día 23 de agosto de 2022. Asimismo, el factor de suscripción ese a razón de 1 Nueva Acción por cada 6.16084530 acciones de las que cada accionista sea titular y la fecha ex-derecho fue el 10 de agosto de 2022. De igual manera el ejercicio del Derecho de Preferencia podrá realizarse a través del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V., para aquellos accionistas cuyas acciones se encuentren depositadas en dicha institución y respecto de los accionistas que mantengan físicamente sus acciones, se deberán de presentar en las oficinas de la Sociedad, ubicadas en Juan Salvador Agraz No. 65, Piso 20, Col. Santa Fe, 05348 Ciudad de México, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos. Al 31 de diciembre 2022 se habían recibido ya depósitos por 400,000,000 .

V. Reducciónes de capital

En asamblea general Ordinaria de accionistas del 27 de abril del 2023, se aprobó la reducción a la parte variable del capital social, sin cancelación de acciones por la cantidad de hasta US 40,000,000.00 (cuarenta millones de dólares moneda de los Estados Unidos de América) mediante un reembolso en efectivo a los accionistas de la sociedad hasta por esa cantidad. El 30 de mayo de 2023 se llevó a cabo la reducción por un monto de MX 713,008,000 (setecientos trece millones ocho mil pesos) equivalente al monto acordado de 40 millones de dólares a la fecha del reparto.

En asamblea general Ordinaria de accionistas del 28 de abril del 2026, se aprobó la reducción a la parte variable del capital social, sin cancelación de acciones por la cantidad de hasta US 20,000,000.00 (cuarenta millones de dólares moneda de los Estados Unidos de América) mediante un reembolso en efectivo a los accionistas de la sociedad hasta por esa cantidad. El 23 de junio de 2026 se repartieron 17 millones de dólares al TC de esa fecha.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Declaración sobre cumplimiento-

Los estados financieros consolidados adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

La designación de las NIIF incluye todas las normas emitidas por el IASB y las interpretaciones relacionadas, emitidas por el comité de interpretaciones de la Información Financiera (IFRIC, por sus siglas en inglés).

El Grupo ha concluido que no existen incertidumbres materiales que puedan generar una duda significativa sobre su capacidad de continuar como un negocio en marcha.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de las Compañías individuales que fueron incorporados en los estados financieros consolidados del grupo, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión.

(b)Bases de medición-

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, con excepción de ciertos inmuebles, mobiliario y equipo los cuales se registraron a su costo asumido al 28 de febrero de 2010 (fecha de transición a las NIIF) y a la fecha de las adquisiciones de negocios. El costo asumido de tales terrenos, edificios y mobiliario se determinaron mediante avalúos practicados por peritos independientes (valor razonable) a dicha fecha.

(c)Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“$ ” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares o “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar al 30 de septiembre de 2026 y 2025 fue de $ 18.0710 y $ 18.3507 respectivamente.

(d)Empleo de estimaciones y juicios-

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

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

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

La información sobre juicios críticos efectuados en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados corresponde a la prueba de deterioro de crédito mercantil.

- Pruebas de deterioro del valor del crédito mercantil y activos de larga duración: supuestos clave para la valuación del monto recuperable.

(e)Determinación del valor razonable-

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al Gerente de Finanzas. El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones. Los asuntos de valuación significativos son informados al Comité de Auditoría de la Compañía.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total.

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

(f)Alcance de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen todas las entidades que están controladas directamente por el Grupo.

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 30 de septiembre de 2026, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración bajo NIIF. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

(g)Presentación del estado de resultados integrales

Debido a que el Grupo es una empresa de servicios, presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara. Adicionalmente, se presentan los rubros de utilidad departamental, utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación y la utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos de operación, el costo y los gastos departamentales, los gastos indirectos y los gastos inmobiliarios y depreciación. La presentación de estos conceptos se hace para contribuir a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Grupo y conforme a los estándares de la industria hotelera.

Pronunciamientos normativos-

Normas emitidas que todavía no entran en vigencia

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigencia a la fecha de publicación de los estados financieros del Grupo. El Grupo tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigencia.

NIIF 18, Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1, Presentación de estados financieros. La NIIF 8 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

La norma también requiere que las entidades revelen las medidas de desempeño recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las “funciones” identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Además, se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7, Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Adicionalmente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, el Grupo está en proceso con el trabajo para poder identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

NIIF 19, Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar

En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad:

(i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10,

(ii) no puede tener responsabilidad pública y

(iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

La NIIF 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

Debido a que los instrumentos de patrimonio del Grupo cotizan en bolsa, el Grupo no puede optar por aplicar la NIIF 19.

Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros-Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7

En mayo de 2024, el IASB publicó las Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7, Modificaciones en la clasificación y medición de instrumentos financieros (las Modificaciones). Estas modificaciones incluyen:

. La aclaración de que los pasivos financieros deben darse de baja en la “fecha de liquidación” y la inclusión de una opción de política contable (si se cumplen condiciones específicas) para dar de baja los pasivos financieros liquidados a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación.

. Lineamientos adicionales sobre cómo evaluar los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros con características ambientales, sociales y de gobierno corporativo (“ESG” por su siglas en inglés) y similares.

. Aclaraciones sobre lo que incluye el término “características sin recurso” y cuáles son las características de los instrumentos vinculados contractualmente.

. La inclusión de revelaciones sobre instrumentos financieros con características contingentes y requisitos de revelación adicionales para instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI).

Las Modificaciones entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada sólo en lo que respecta a la clasificación de activos financieros y revelaciones relacionadas.

El Grupo no espera que las modificaciones tengan un efecto material en sus estados financieros.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No han existido cambios.