# Es nuestro momento

SantaFe
grupo | hotelero

INFORME ANUAL 2017

# Perfil Corporativo

Somos una de las empresas líderes dentro de la industria hotelera en México, enfocada en la adquisición de hoteles de playa y urbanos en los principales destinos turísticos de México, conversiones de uso en propiedades, celebración de contratos de operación y desarrollo en ubicaciones que lo justifiquen plenamente.

Nuestra plataforma actual incluye marcas propias como Krystal Resorts, Krystal Grand, Krystal Beach y Krystal Urban, franquicias y marcas licenciadas por Hilton, Marriott Starwood, Accor y Hyatt entre otros.

La diversidad de nuestro portafolio hotelero nos permite tener una mejor estabilidad en ingresos y utilidades debido a la contraciclicidad en la estacionalidad entre hoteles urbanos y de playa. Asimismo, esta diversidad nos permite implementar ventas cruzadas entre nuestra base de clientes.

Nuestro equipo directivo cuenta con una larga historia de éxito en la industria hotelera en México con una experiencia combinada de más de 100 años. Durante su trayectoria, el equipo ha adquirido, operado y desarrollado, conjuntamente, más de 11,000 habitaciones en México y Latinoamérica.

Nuestro modelo operativo se caracteriza por la eficiencia multifuncional de nuestro personal y un estricto control de gastos que permiten una rápida adaptación y anticipación a las necesidades cambiantes de la industria.

Nuestra estrategia está orientada a procurar un crecimiento en nuestra plataforma hotelera en México con un claro enfoque hacia la marca Krystal priorizando principales mercados del país en categoría de hoteles cautro estrellas, cinco estrellas y gran turismo. También nos enfocamos en el manejo eficiente de nuestro portafolio de hoteles y en fomentar el crecimiento de las ventas y utilidades mediante la optimización eficaz de los activos.

**IVONNE JUÁREZ ÁVILA**

KYRSTAL GRAND SUITES
INSURGENTES
Ciudad de México

HOSTESS

# Contenido


02 Misión y Visión
04 Datos Sobresalientes
14 Mensaje del Presidente del Consejo de Administración
16 Mensaje del Director General
18 Nuestra Presencia
20 Portafolio de Hoteles
22 Segmentación de Marca
24 La marca KRYSTAL
26 Inversiones
30 Oferta Pública Subsecuente
34 Sostenibilidad
48 Premios y Reconocimientos
50 Gobierno Corporativo
51 Equipo Directivo
52 Consejo de Administración
52 Comité de Auditoría
52 Comité de Prácticas Societarias
53 Comentarios y Análisis de la Situación Financiera
60 Estados Financieros Consolidados

**ALBERTO ROJAS ALMARAZ**

Ganador del Mejor Empleado 2017 del:
KRYSTAL URBAN AEROPUERTO
Ciudad de México

BOTONES

2 años de antigüedad

Disposición a cualquier actividad, enseña y ayuda, cumple con los estándares, es puntual y tiene excelente actitud.

# Misión

Lograr que nuestros huéspedes y clientes vivan experiencias placenteras e inolvidables, a través de colaboradores apasionados por el servicio de calidad, que aunado a una buena gestión, nos permita generar la rentabilidad esperada por nuestros socios, accionistas e inversionistas.

# Visión

Ser reconocidos como una de las mejores empresas hoteleras por su alta rentabilidad, ética profesional y confianza, calidad en sus productos y servicios, contando con colaboradores orgullosos de pertenecer al grupo.

## EDGAR ANTONIO ÁVILA HERNÁNDEZ

Ganador del Mejor Empleado 2017 del:
KRYSTAL GRAND NUEVO VALLARTA
Puerto Vallarta, Jalisco

AUXILIAR DE LAVANDERIA

9 años de antigüedad

Colaborador con buena actitud, trabajador, responsable, cuenta con disponibilidad, trabaja en equipo, apoya en las labores de otras areas.

**KRYSTAL GRAND INSURGENTES SUR**
Ciudad de México

# Datos Sobresalientes

Cifras en miles de pesos

| ESTADO DE RESULTADOS | 2017 | 2016 | % VAR. |
|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | |
| Habitaciones | 900,505 | 708,014 | 27.2 |
| Alimentos y Bebidas | 477,621 | 332,351 | 43.7 |
| Otros Ingresos de Hoteles | 123,407 | 102,590 | 20.3 |
| Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros | 79,962 | 78,209 | 2.2 |
| **Total Ingresos** | **1,581,496** | **1,221,165** | **29.5** |
| **Costos y Gastos** | | | |
| Costos y Gastos Operativos | 644,544 | 457,166 | 41.0 |
| Administración y Ventas | 384,742 | 320,489 | 20.0 |
| Predial y Seguros | 24,010 | 17,391 | 38.1 |
| Depreciación y Amortización | 144,173 | 112,058 | 28.7 |
| **Total Costos y Gastos** | **1,197,470** | **907,104** | **32.0** |
| Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles | 42,321 | 18,287 | NA |
| Otros gastos no recurrentes | 6,641 | 5,860 | 13.3 |
| **UAFIDA** | **528,200** | **426,119** | **24.0** |
| Margen de UAFIDA (%) | 33.4% | 34.9% | (1.5 pt) |
| **Utilidad de Operación** | **335,065** | **289,913** | **15.6** |
| Margen de Operación (%) | 21.2% | 23.7% | (2.5 pt) |
| Gasto por intereses, neto | (77,584) | (33,294) | NA |
| (Pérdida) Utilidad en cambios, neta | 20,440 | (59,471) | NA |
| Otros costos financieros | (3,376) | (2,158) | 56.4 |
| **Costo financiero Neto** | **(60,520)** | **(94,923)** | **(36.2)** |
| Participación en resultados de inversiones permanentes | 3,152 | 2,491 | 26.6 |
| Utilidad antes de impuestos | 277,697 | 197,480 | 40.6 |
| Impuestos a la Utilidad | 90,315 | 37,262 | NA |
| **Utilidad Neta** | **187,382** | **160,219** | **17.0** |
| Margen de Utilidad Neta (%) | 11.8% | 13.1% | (1.3 pt) |
| **Ganancias atribuibles a:** | | | |
| Propietarios de la compañía | 215,991 | 159,988 | 35.0 |
| Participación no controladora | (28,609) | 231 | NA |

**Los Ingresos Totales sumaron Ps. 1,581.5 millones en 2017,** lo que representa un incremento de 30% en comparación con 2016.

## BERNARDINO RAMÍREZ SUÁREZ

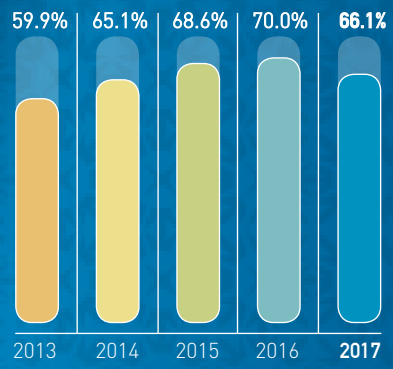
Ganador del Mejor Empleado 2017 del:
KRYSTAL SATÉLITE
MARIA BARBARA
Satélite, Estado de México

CHOFER

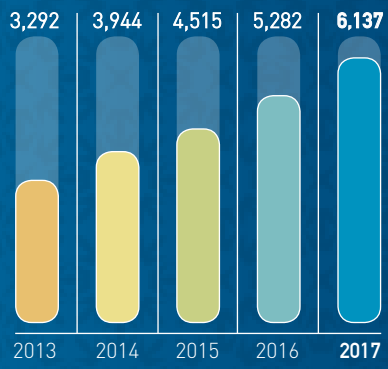
14 años de antigüedad

Gran actitud de servicio, siempre está dispuesto a ayudar en otros departamentos y es proactivo.

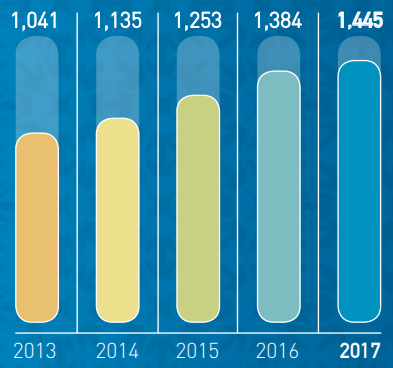
### OCUPACIÓN



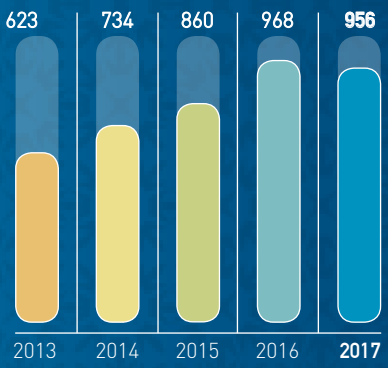

### TOTAL DE HABITACIONES




### TARIFA PROMEDIO DIARIA (ADR) Pesos




### INGRESO POR HABITACIÓN DISPONIBLE (RevPar) Pesos



**El total de habitaciones** del portafolio al final de 2017 fue de

# 6,137

incluyendo hoteles **en construcción y expansión.**

**ALTITUDE TOWER BY KRYSTAL GRAND PUNTA CANCÚN**
Cancún, Quintana Roo

## JOSE ABELARDO ROSADO UICAB

Ganador del Mejor Empleado 2017 del:
KRYSTAL GRAND PUNTA CANCÚN
Cancún, Quintana Roo

CHIEF STEWARD

22 años de antigüedad

Es comprometido, responsable, disciplinado, puntual y tiene una carrera impecable de 22 años en el grupo.

**KRYSTAL GRAND INSURGENTES SUITES**
Ciudad de México

**SAMUEL REYES ROJAS**

Ganador del Mejor Empleado 2017 del: KRYSTAL GRAND INSURGENTES SUR Ciudad de México

CHIEF STEWARD

5 meses de antigüedad

Excelente actitud de servicio, disposición, disciplina y compromiso.

Al finalizar 2017 el total de **habitaciones bajo la marca Krystal** incluyendo hoteles en construcción fue de

# 4,495

**contra las 3,980 de 2016,** un crecimiento de **515** habitaciones.

En el
2017 obtuvimos

# 3

**nuevos contratos**
de operación en
Irapuato, Pachuca
y Zacatecas.

**HILTON PUERTO VALLARTA**
Puerto Vallarta, Jalisco

## RODNEY URIEL SUÁREZ BARRERA

Ganador del Mejor Empleado 2017 del:
KRYSTAL URBAN CANCÚN
Cancún, Quintana Roo

ASISTENTE DE SISTEMAS

3 años de antigüedad

Es responsable, comprometido, cumple los estándares y procedimientos, ayuda a los demás y siempre lo hace con una sonrisa y una gran actitud de trabajo.

**ERIK ISRAEL FRANCO**

Ganador del Mejor Empleado 2017 del:
HILTON PUERTO VALLARTA
Puerto Vallarta, Jalisco

CANTINERO

4 años de antigüedad

Es ejemplo de compromiso y pasión por el servicio. Tanto los huéspedes como sus compañeros reconocen su actitud y talento.

Uno de los eslabones más fuertes de la sostenibilidad

# de HOTEL es su gente.

**ALTITUDE TOWER BY**
**KRYSTAL GRAND PUNTA CANCÚN**
Cancún, Quintana Roo

# Mensaje del Presidente del Consejo de Administración

El año 2017 fue otro excelente año para HOTEL donde logramos crecimientos de doble dígito en ingresos, rentabilidad y número de habitaciones. Este año cumplimos 3 años como empresa pública y nuestro primer aniversario del follow-on. Seguimos cumpliendo con nuestras metas de inversión y de crecimiento y continuaremos en búsqueda de oportunidades que generen valor a nuestros accionistas. Desde el 2014 hemos incrementado nuestros ingresos y UAFIDA en 120% y 150%, respectivamente.

A principios de año, cerramos una adquisición muy importante que comprendió una participación del 50% de dos hoteles ubicados en Los Cabos y Nuevo Vallarta. Cabe mencionar que ambos destinos donde no teníamos presencia son estratégicos para nosotros debido a sus atractivas proyecciones de crecimiento, fortaleciendo nuestro portafolio de amplia presencia que ahora abarca los principales destinos de playa en México. Ambos hoteles, de la marca Krystal Grand®, cuentan con 934 habitaciones en operación.

Estas adiciones están completamente en línea con el perfil de hoteles que buscamos, ubicaciones irremplazables y productos de gran calidad. Gracias a la labor de todos nuestros colaboradores y a su compromiso logramos resultados sobresalientes. Nuestros resultados estuvieron en línea con nuestra guía de resultados actualizada.

El Turismo sigue transformándose en México, prueba de ello es el número récord de turistas y su derrama económica en el país. Es una tendencia que nos ha beneficiado durante los últimos cinco años, donde el PIB del sector turismo ha crecido por encima del promedio nacional, como país captamos más ingresos con el turismo que con el petróleo.

Señores accionistas, les agradecemos su participación y confianza en nosotros, estamos convencidos de que lograremos nuestras metas y nos convertiremos en la empresa hotelera líder del país. Esto lo lograremos con el apoyo de todos los que colaboramos en el Grupo, con la clara misión de seguir haciendo que las estancias de nuestros huéspedes sean experiencias inolvidables, ya que ésta es la ruta clara para lograr la mayor rentabilidad para nuestros accionistas.

**Carlos Gerardo Ancira Elizondo**
Presidente del Consejo de Administración

La
adquisición del
50% de los hoteles de Los
Cabos y Nuevo Vallarta agregó

934

habitaciones al
portafolio.

En 2017
registramos
un crecimiento de

# 24%

en UAFIDA.

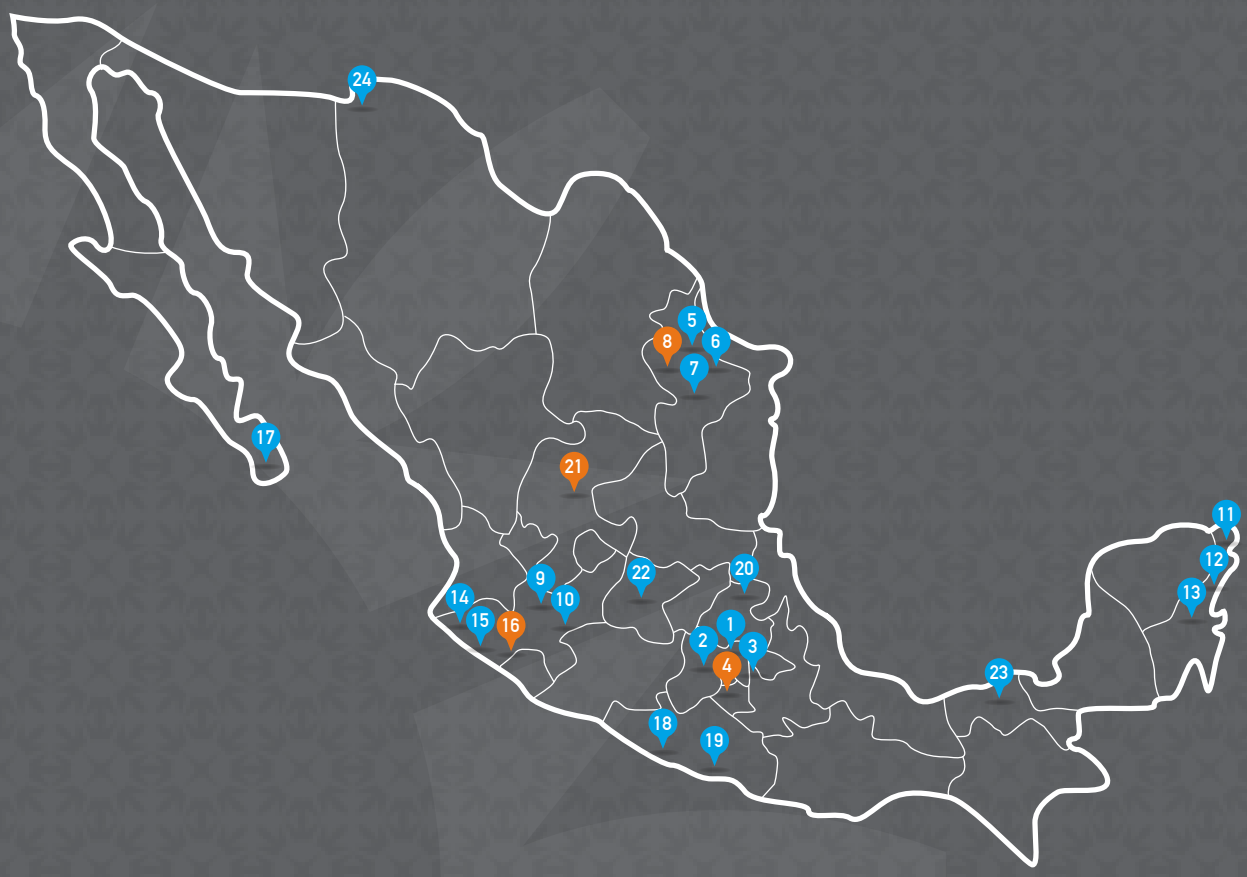
# Mensaje del Director General

El 2017 fue un muy buen año para la Compañía. En México, el turismo continúa registrando un fuerte crecimiento, con sólidos fundamentales. En 2017, Mexico ascendió al 8vo lugar en la clasificación de llegada de turistas internacionales, misma que este año se incrementó 5% alcanzando 39 millones. Asimismo, los ingresos por turismo internacional a México aumentaron 5%, sumando US$ 21 mil millones. El sector está bien posicionado tomando en cuenta los recientes acontecimientos, incluyendo los fenómenos meteorológicos. El turismo nacional también mostró una evolución favorable, complementando los resultados que obtuvimos este año. En lo que se refiere a nuestros resultados anuales, registramos sólidos crecimientos de 30% y 24% en Ingresos Totales y UAFIDA, respectivamente. Respecto a los indicadores operativos de los hoteles propios, el RevPAR se mantuvo estable, comportamiento que se atribuye al incremento de 6.4% en el ADR, que compensó una disminución de 4.6 puntos porcentuales en la tasa de ocupación, misma que se deriva de la incorporación significativa de nuevas habitaciones, que recién iniciaron su curva de maduración, en combinación con los efectos de los factores externos como tipo de cambio y efectos climatológicos adversos entre otros.

Respecto del crecimiento de nuestro portfolio de hoteles operando, incrementamos en un 22% el número de habitaciones. En relación a aperturas de hoteles durante el año, se tiene, primero, la apertura de la torre "Altitude" del Krystal Grand Punta Cancún, sumando 100 suites a las 295 existentes en el hotel. En segundo lugar, anunciamos la apertura del Krystal Grand Suites Insurgentes, ubicado en Insurgentes Sur, que cuenta con 150 suites de larga estadía equipadas con cocineta. En el 2017, también anunciamos la firma de varios Contratos de Operación, los cuales incluyeron los hoteles AC By Marriot Distrito Armida, Zacatecas Centro Histórico Curio Collection by Hilton e Ibis Irapuato. El rubro de hoteles de terceros en administración continúa contribuyendo significativamente a nuestros resultados.

Sin duda, los logros de este año son producto del enorme esfuerzo de nuestros más de 3,200 colaboradores que son nuestro PRINCIPAL ACTIVO. Es por ello que les hemos dedicado la temática del reporte, haciendo énfasis en aquellos que se han destacado en sus labores. Ellos han hecho posible estos resultados, por lo que les agradezco a todos sus esfuerzos. A nuestros accionistas me gustaría agradecerles su confianza y formar parte de esta gran historia de crecimiento, pueden estar seguros de que seguimos trabajando arduamente para cumplir con el objetivo de que nuestros clientes tengan experiencias placenteras e inolvidables.

**Francisco Zinser Cieslik**
Director General




**CDMX Y ÁREA METROPOLITANA**
1 KRYSTAL GRAND SUITES
2 KRYSTAL SATÉLITE MARÍA BÁRBARA
3 KRYSTAL URBAN AEROPUERTO CDMX
4 KRYSTAL GRAND INSURGENTES (Apertura 2019)

**MONTERREY**
5 HILTON GARDEN INN MONTERREY
6 HILTON GARDEN INN MONTERREY AEROPUERTO
7 KRYSTAL MONTERREY
8 AC BY MARRIOT DISTRITO ARMIDA (Apertura 2019)

**GUADALAJARA**
9 HILTON GUADALAJARA
10 KRYSTAL URBAN GUADALAJARA

**CANCÚN**
11 KRYSTAL GRAND PUNTA CANCÚN
12 KRYSTAL RESORT CANCÚN
13 KRYSTAL URBAN CANCÚN

**NUEVO VALLARTA**
14 KRYSTAL GRAND NUEVO VALLARTA

**PUERTO VALLARTA**
15 KRYSTAL RESORT PUERTO VALLARTA
16 HILTON PUERTO VALLARTA (En expansión)

**LOS CABOS**
17 KRYSTAL GRAND LOS CABOS

**IXTAPA**
18 KRYSTAL RESORT IXTAPA

**ACAPULCO**
19 KRYSTAL BEACH ACAPULCO

**PACHUCA**
20 KRYSTAL PACHUCA

**ZACATECAS**
21 CURIO COLLECTION BY HILTON ZACATECAS

**IRAPUATO**
22 IBIS IRAPUATO

**TABASCO**
23 HAMPTON INN & SUITES PARAISO TABASCO

**CIUDAD JUÁREZ**
24 KRYSTAL URBAN CIUDAD JUAREZ

EN OPERACIÓN

EN DESARROLLO

# La expansión del Grupo continúa de forma **dinámica y sostenida.**

Contamos con
13 hoteles en el sector
urbano y 8 hoteles en playa.

**5,279**

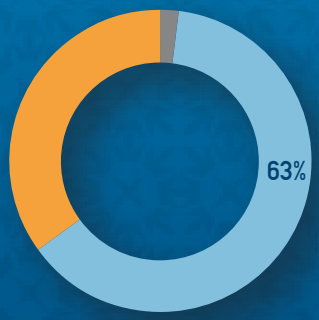
habitaciones totales en operación,
2,274 y 3,005 respectivamente.

# Portafolio de hoteles

| NO. | NOMBRE DEL HOTEL | TOTAL DE HABITACIONES | PROPIEDAD | TIPO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Hilton Guadalajara | 450 | 100% | Urbano |
| 2 | Hilton Garden Inn Monterrey | 150 | 100% | Urbano |
| 3 | Krystal Urban Ciudad Juárez | 120 | 100% | Urbano |
| 4 | Krystal Urban Cancún | 231 | 100% | Urbano |
| 5 | Krystal Satélite María Bárbara | 215 | 100% | Urbano |
| 6 | Hilton Garden Inn Monterrey / Aeropuerto | 134 | 15% | Urbano |
| 7 | Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco | 117 | - | Urbano |
| 8 | Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México | 96 | - | Urbano |
| 9 | Krystal Urban Guadalajara | 140 | 100% | Urbano |
| 10 | Krystal Monterrey | 207 | - | Urbano |
| 11 | Krystal Pachuca | 124 | - | Urbano |
| 12 | Ibis Irapuato | 140 | - | Urbano |
| 13 | Krystal Grand Suites | 150 | 50% | Urbano |
| SUBTOTAL URBANO | | 2,274 | | |
| 14 | Krystal Resort Cancún | 502 | - | Playa |
| 15 | Krystal Resort Ixtapa | 255 | - | Playa |
| 16 | Krystal Resort Puerto Vallarta | 260 | - | Playa |
| 17 | Hilton Puerto Vallarta | 259 | 100% | Playa |
| 18 | Krystal Beach Acapulco | 400 | 100% | Playa |
| 19 | Krystal Grand Punta Cancún | 395 | 100% | Playa |
| 20 | Krystal Grand Los Cabos | 454 | 50% | Playa |
| 21 | Krystal Grand Nuevo Vallarta | 480 | 50% | Playa |
| SUBTOTAL PLAYA | | 3,005 | | |
| TOTAL EN OPERACIÓN | | 5,279 | | |
| 22 | Krystal Grand Insurgentes | 250 | 50% | Urbano |
| 23 | AC by Marriott Distrito Armida | 168 | - | Urbano |
| 24 | Curio Collection Zacatecas | 32 | - | Urbano |
| | Ampliación Hilton Puerto Vallarta | 192 | 100% | Playa |
| | Ampliación Krystal Puerto Vallarta | 216 | - | Playa |
| TOTAL EN CONSTRUCCIÓN | | 858 | | |
| TOTAL | | 6,137 | | |

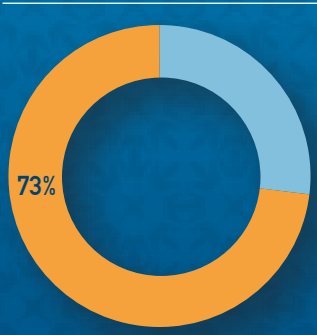
## PROPIEDAD
(No. de habitaciónes)

**Incluye los hoteles Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Vallarta, Krystal Insurgentes y Krystal Suites de los cuales somos dueños del 50% y operamos.*




- 134 - Co-inversión - 2%
- 3,886 - Propios* - 63%
- 2,117 - De terceros - 35%

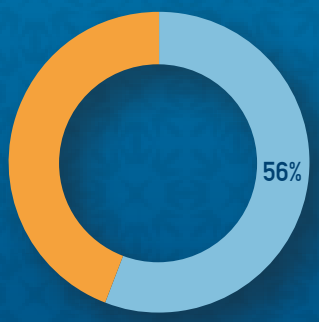
## MARCA
(No. de habitaciónes)




- 1,642 - Otras - 27%
- 4,495 - Krystal - 73%

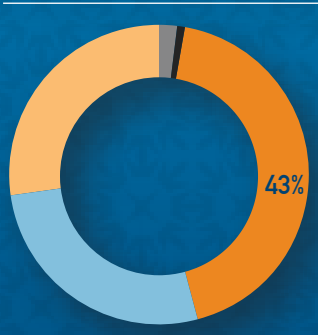
| CATEGORÍA | MESES EN OPERACIÓN | ESTABILIZADO | CIUDAD | ESTADO |
|---|---|---|---|---|
| Gran Turismo | >36 | Si | Guadalajara | Jalisco |
| 4 estrellas | >36 | Si | Monterrey | Nuevo León |
| 4 estrellas | >36 | Si | Ciudad Juárez | Chihuahua |
| 4 estrellas | >36 | En proceso | Cancún | Quintana Roo |
| 5 estrellas | 32 | En proceso | Estado de México | Estado de México |
| 4 estrellas | 28 | En proceso | Monterrey | Nuevo León |
| 4 estrellas | 27 | En Proceso | Paraíso | Tabasco |
| 4 estrellas | 24 | En proceso | Ciudad de México | Ciudad de México |
| 4 estrellas | 22 | En proceso | Guadalajara | Jalisco |
| 5 estrellas | 18 | En proceso | Monterrey | Nuevo León |
| 4 estrellas | 11 | En proceso | Pachuca | Hidalgo |
| 3 estrellas | 7 | En proceso | Irapuato | Guanajuato |
| Gran Turismo | 2 | En proceso | Ciudad de México | Ciudad de México |
| | | | | |
| 5 estrellas | >36 | Si | Cancún | Quintana Roo |
| 5 estrellas | >36 | Si | Ixtapa | Guerrero |
| 5 estrellas | >36 | Si | Puerto Vallarta | Jalisco |
| Gran Turismo | >36 | Si | Puerto Vallarta | Jalisco |
| 4 estrellas | >36 | Si | Acapulco | Guerrero |
| Gran Turismo | >36 | Si | Cancún | Quintana Roo |
| Gran Turismo | 7 | En proceso | Los Cabos | Baja California Sur |
| Gran Turismo | 2 | En proceso | Nuevo Vallarta | Jalisco |
| | | | | |
| | | | | |
| Gran Turismo | Apertura estimada 2S-19 | | Ciudad de México | Ciudad de México |
| 4 estrellas | Apertura estimada 2T-19 | | Monterrey | Nuevo León |
| Boutique | Apertura estimada 2S-18 | | Zacatecas | Zacatecas |
| Gran Turismo | Apertura estimada 1T-18 | | Puerto Vallarta | Jalisco |
| 5 estrellas | Apertura estimada 1T-18 | | Puerto Vallarta | Jalisco |

## SEGMENTO
(No. de habitaciónes)



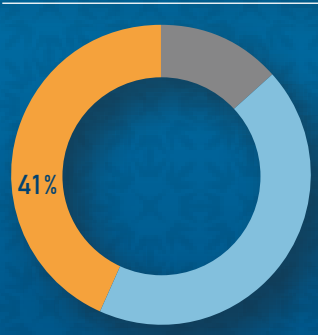

- 3,413 - Playa - 56%
- 2,724 - Urbano - 44%%

## CATEGORÍA
(No. de habitaciónes)




- 2,630 - Gran Turismo - 43%
- 1,655 - 5 Estrellas - 27%
- 1,680 - 4 Estrellas - 27%
- 140 - 3 Estrellas - 2%
- 32 - Boutique - 1%

## ESTABILIZACIÓN
(No. de habitaciónes)




- 2,791 - Estabilizado - 45%
- 2,488 - En proceso de maduración - 41%
- 858 - En desarrollo - 14%

# Segmentación de la marca

KRYSTAL GRAND

## NUESTRA MÁS ALTA GAMA DE HOTELES

Se ubican en las grandes ciudades y los destinos turísticos más importantes del país. Ofrecemos una experiencia de Gran Turismo, con productos y servicios de la mejor calidad, para los viajeros exigentes. Es referencia en cada uno de los destinos en los que tiene presencia.

**KRYSTAL GRAND**

*"Siéntete Especial"*

KRYSTAL hotel & resort

## LA CALIDAD TRADICIONAL KRYSTAL

En su categoría de cinco estrellas estará en los principales destinos del país. Esta marca, con 35 años de trayectoria ha tenido importantes renovaciones en sus hoteles en los últimos años y se ha consolidado como una de las favoritas de los mexicanos así como del viajero internacional que busca conocer el carácter local. Ofrece una amplia gama de alternativas para el descanso, la diversión y los negocios.

**KRYSTAL HOTELS AND RESORTS**

*"Viajes con Sentido"*

KRYSTAL URBANHOTELS

## LA MÁS NUEVA EVOLUCIÓN A LA FAMILIA KRYSTAL

Está enfocada al cada vez más exigente y productivo viajero de negocios. El huésped busca una experiencia moderna, en ubicaciones irremplazables y un servicio personalizado. Para ello ofrecemos un producto cómodo y funcional a través del cual brindamos el mayor aprovechamiento del tiempo a nuestros huéspedes.

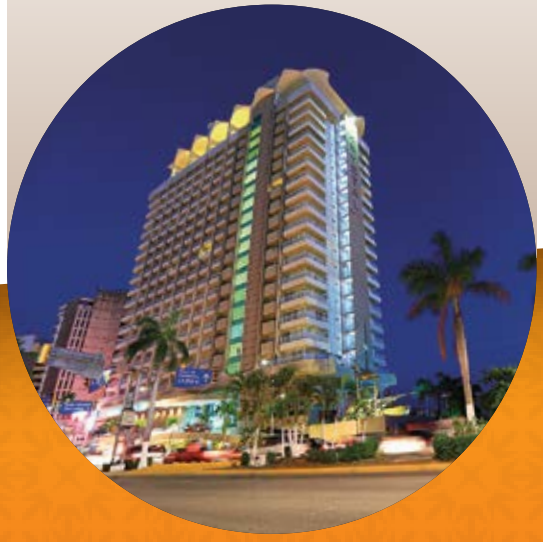
### KRYSTAL URBAN

*"Redefine los Negocios"*

KRYSTAL BEACH

## DE RECIENTE CREACIÓN

Es la marca con más orientación hacia una convivencia familiar. Se enfoca en ofrecer una experiencia inolvidable a los más pequeños de la familia. Dentro del segmento cuatro estrellas es una extraordinaria alternativa en destinos de playa.



### KRYSTAL BEACH

*"Escapada Familiar"*

# es momento

## de seguir impulsando la marca Krystal

En 2017 consolidamos aún más nuestra marca propia Krystal, que con más de 35 años en el mercado tiene un fuerte posicionamiento en México.

**ALTITUDE TOWER**
**BY KRYSTAL GRAND PUNTA CANCÚN**
Cancún, Quintana Roo

**RUTH ESPERANZA MARTÍNEZ FONSECA**

Ganador del Mejor Empleado 2017 del:
KRYSTAL URBAN GUADALAJARA
Guadalajara, Jalisco

CONTADORA

2 años de antigüedad

Por su alto compromiso dedicación y entrega a su trabajo, siempre dispuesta a trabajar y colaborar, puntual, responsable y con un alto sentido de servicio.

La adquisición de la **participación del**

50%

**de los hoteles en Los Cabos y Nuevo Vallarta,** fortalece nuestro portafolio al ampliar nuestra presencia en las playas de México.

**Los ingresos por habitaciones** ascendieron

# 27%

el total de 2017 fue de **Ps. 900,505 millones** comparados con los **Ps. 708,014 millones** de 2016.

**MARIA JUANA MORENO FLORES**

Ganador del Mejor Empleado 2017 del:
HILTON GARDEN INN AEROPUERTO MONTERREY
Monterrey, Nuevo León

COCINERA

2 años de antigüedad

Siempre está disponible para prestar ayuda a cliente interno y externo, nunca para de sonreír y además es la que obtuvo mayor número de menciones en las encuestas de satisfacción del cliente.

# es momento

## de continuar invirtiendo en el futuro

Los resultados del período anterior demuestran que este es nuestro momento; hemos aprovechado las oportunidades de crecimiento para reforzar nuestros activos a través de nuevas adquisiciones, ampliaciones, cambios de uso, desarollos y contratos de operación.

**KRYSTAL GRAND LOS CABOS**
Los Cabos, Baja California

**KRYSTAL GRAND PUNTA CANCÚN**
Cancún, Quintana Roo

**KRYSTAL GRAND INSURGENTES SUR**
Ciudad de México

Además de la operación de los activos con los que ya contábamos, la apertura de Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Nuevo Vallarta y Krystal Grand Suites Insurgentes, así como el desempeño de los hoteles Krystal Urban Cancún considerando la apertura de la nueva Torre "Altitude" y Krystal Urban Guadalajara que se encuentra en etapa de maduración, impulsaron a los buenos resultados de Grupo Hotelero Santa Fe.

Lo anterior, también influyó que los ingresos por Alimentos y Bebidas se incrementaran en 43.7% al sumar Ps. 477,621 millones en 2017 comparados con Ps. 332,352 millones en 2016.

En el renglón de Otros Ingresos Hoteleros que considera los servicios adicionales a hospedaje como renta de salones, estacionamiento, lavandería, teléfono y renta de locales comerciales, entre otros, registró incremento de 20.3% al pasar de Ps. 102,590 millones el año anterior contra Ps. 123,407 millones en 2017.

Por su parte, los Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros crecieron 2.2%, pasando de Ps. 78,209 millones de 2016 a Ps. 79,962 millones en 2017.

La Compañía continuará con su estrategia de crecimiento mediante contratos de operación de terceros, con especial énfasis en la marca Krystal, asegurándose de no impactar su estructura operativa de manera significativa.

# es momento

## de seguir fortaleciéndonos

A poco más de tres años de haber realizado nuestra Oferta Pública Inicial, nos sentimos satisfechos de informar que nuestra Compañía no solo ha cumplido sus compromisos, sino que ha ido más allá, obteniendo un CAC (Crecimiento Anual Compuesto) en ingresos y número de cuartos >30%.

**KRYSTAL GRAND LOS CABOS**
Los Cabos, Baja California

**CÉSAR ALBERTO ALANÍS ROSALES**

KRYSTAL MONTERREY
Monterrey, Nuevo León

MESERO

# 45%

de nuestros Inmuebles, mobiliario y equipo no han generado UAFIDA en los últimos 12 meses por lo que tendremos crecimientos importantes en Ventas y UAFIDA en el 2018 y 2019.

KRYSTAL GRAND NUEVO VALLARTA
Puerto Vallarta, Jalisco

KRYSTAL MONTERREY
Monterrey, Nuevo León

KRYSTAL GRAND NUEVO VALLARTA
Puerto Vallarta, Jalisco

Esto lo hemos logrado gracias a la correcta valuación de las adquisiciones, ampliaciones y remodelaciones que llevamos a cabo, así como las asociaciones y operación de hoteles con terceros, teniendo como objetivo: maximizar retornos para nuestros inversionistas en cumplimiento de nuestra Visión.

Además de contar con un portafolio diversificado por destinos y categorías, en Grupo Hotelero Santa Fe una de nuestras mayores ventajas competitivas es la reputación y reconocimiento de nuestra marca Krystal.

Al final de 2017 cerramos con 11 hoteles de terceros incorporados a nuestro portafolio incluyendo hoteles en construcción, hecho manifiesto de la certidumbre que nuestra capacidad de operación y estrategia de negocio generan en los inversionistas inmobiliarios.

# es momento
## de seguir siendo sostenibles

Desde el inicio de operaciones, Grupo Hotelero Santa Fe cimentó sus bases en una operación eficiente alineada a su compromiso con la Sostenibilidad. Desde entonces nuestras metas han ido evolucionando y los compromisos planteados tanto interna como externamente se han ido cumpliendo.

En 2017 superamos los

**3,200**

colaboradores comprometidos a los que les brindamos planes de carrera y crecimiento dentro de la empresa.

## ALFREDO GARZA VÁZQUEZ

Ganador del Mejor Empleado 2017 del:
HILTON GARDEN INN MONTERREY
Monterrey, Nuevo León

CAPITAN DE MESEROS

4 años de antigüedad

Comprometido, puntual, tiene un gran don de servicio y atención al cliente, cumple los estándares y tiene el reconocimiento de los huéspedes.

## EL MARCO DE SOSTENIBILIDAD DE GRUPO HOTELERO SANTA FE

Durante 2017, el equipo directivo de la empresa llevó acabo un CSR workshop con el objetivo de definir una estrategia en la materia, que no sólo estuviera alienada al negocio, sino que detectara oportunidades para implementar mejores prácticas de negocios. Uno de los resultados de este ejercicio, fue adquirir el compromiso de realizar un Estudio de Materialidad, el cual bajo la propia definición del Global Reporting Initiative (GRI), implica entender y expresar, los temas más relevantes para la organización, es decir; trabajar en aquellos asuntos que reflejen los efectos económicos, ambientales y sociales más significativos para nuestra empresa en un entendimiento pleno de las expectativas de los diversos grupos de interés.

De esta manera, el informe que presentamos este año bajo la metodología de Gestión del Pacto Mundial de las Naciones Unidas se transformará de manera importante para 2019, ya que, reportaremos bajo los Estándares GRI-G4, al mismo tiempo que determinaremos los temas materiales, el Modelo de Sostenibilidad y finalmente los indicadores de desempeño que nos permitirán comparar nuestro desempeño en el tiempo.

Finalmente, este apartado muestra los principales programas y resultados alcanzados en 2017, los cuales fueron extraídos del informe de Comunicación de Progreso, por lo que invitamos a nuestros grupos de interés a leer esta sección y a seguir de cerca los resultados de los retos que hemos abordado para los próximos años.

**HILTON GARDEN INN AEROPUERTO**
Monterrey, Nuevo León

## NARCEDALIA MARISCAL PÉREZ

Ganador del Mejor Empleado 2017 del:
KRYSTAL MONTERREY
Monterrey, Nuevo León

COCINERA

20 años de antigüedad

Por su actitud y excelente servicio y trato al cliente, así como su profesionalismo ya que nunca falta y siempre está atendiendo al cliente con una sonrisa.

KRYSTAL GRAND NUEVO VALLARTA
Puerto Vallarta, Jalisco

## COMPROMISO
### Nuestro compromiso con la Sostenibilidad

Nuestro compromiso se ha fortalecido a lo largo del tiempo, el Consejo de Sostenibilidad integrado por la alta dirección da seguimiento a los programas y líneas de acción de que debe seguir en GHSF y nuestra área de Responsabilidad Social y Sustentabilidad coordina tanto al corporativo como a cada uno de los hoteles a través de sus comités; esto ha permitido una gestión responsable en cascada que cada día se fortalece dentro de nuestra cultura organizacional.

De la misma forma, hemos establecido un compromiso activo con nuestros grupos de interés que hoy se materializa a través de los diversos mecanismos de diálogo que hemos implementado para escuchar las expectativas e incluirlas en la toma de decisiones para mejorar nuestra relación y ciudadanía corporativa.

**JOSÉ CARLOS DE LEÓN RIVAS**

Ganador del Mejor Empleado 2017 del:
HILTON GUADALAJARA
Guadalajara, Jalisco

MESERO

15 años de antigüedad

Destaca como empleado por su actitud de servicio y empeño en ayudar a los clientes. Se apega a los estándares del hotel y cuenta con un alto reconocimiento por los clientes

La adecuada gestión de riesgos es uno de los aspectos más relevantes que han quedado plasmados en nuestros objetivos y los planes que llevamos a cabo, fortalecen nuestras operaciones, rentabilidad, reputación y resultados.

## MODELO DE GESTIÓN

### Modelo de Gestión en Sostenibilidad

El Modelo de Gestión que hemos seguido hasta 2017 ha sido el propuesto por el Pacto Mundial de la ONU, el cual nos ha proporcionado orientación sobre cómo implementar los diez principios en los temas de Derechos Humanos, Estándares Laborales, Medio Ambiente y Anticorrupción, al mismo tiempo que nos ha permitido entender nuestros compromisos, identificar riesgos y encontrar oportunidades.

Es importante destacar que los resultados compartidos en este espacio se encuentran en proceso de cambio, ya que el enfoque que tenemos para los próximos años es el poder exponenciar los resultados de negocios conjuntamente con la visión de Sostenibilidad, lo que nos permite replantear nuestras prioridades y poner en un contexto más amplio a los grupos de interés de la mano del entendimiento da las tendencias globales y nacionales que nos retan a la mejora continua.

THE GLOBAL COMPACT

APOYAMOS
EL PACTO GLOBAL

## MARINO MEZA ALTAMIRANO

Ganador del Mejor Empleado 2017 del:
KRYSTAL VALLARTA
Puerto Vallarta, Jalisco

PLOMERO

17 años de antigüedad

Por ser un colaborador entusiasta, dispuesto en diferentes actividades, apoya de forma extraordinaria con actitud positiva siendo ejemplo.

**ALTITUDE TOWER BY KRYSTAL GRAND PUNTA CANCÚN**
Cancún, Quintana Roo

## MATERIALIDAD
### Nuestro enfoque en la Materialidad

2017 fue un año determinante para Grupo Hotelero Santa Fe, mientras nuestras operaciones siguen creciendo eficientemente, el compromiso que tenemos con enfocar nuestro impacto en Sostenibilidad ha sido una prioridad. Estamos convencidos de que la definición de los temas relevantes nos hará encausar todo tipo de recursos a los aspectos sociales y ambientales que dejen huella y generen una aportación significativa a los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Así, hemos establecido como una de nuestras principales metas, diseñar el Modelo de Sostenibilidad y definir los aspectos más importantes para el Grupo, para ello estamos llevando a cabo el Estudio de Materialidad con el propósito de reportar en 2019 bajo los parámetros del GRI-G4-Standards.

El Estudio de Materialidad en primera instancia nos está permitiendo un diálogo asertivo y transparente con nuestros grupos de interés internos y externos, acercándonos a ejecutivos, colaboradores, proveedores, organismos gubernamentales, sindicatos, medios de comunicación, universidades, organizaciones sociales y otras, bajo diversas herramientas como encuestas, sesiones de trabajo, entrevistas y grupos de enfoque. De esta manera estamos dialogando y entendiendo la percepción que tienen estas partes interesadas sobre el impacto de nuestro negocio, así como sus expectativas, permitiéndonos llevar a cabo acciones empresariales que generen valor.

Con la definición de la Materialidad nos será posible determinar los aspectos que tienen la suficiente importancia para ser reportados y que su influencia

sea significativa para las operaciones sin importar si ésta es positiva o negativa, de tal forma que los planes estén encaminados a lograr el cumplimiento de la visión y estrategia, generando confianza.

La Materialidad entonces es la base para desarrollar la estrategia empresarial y por ende las acciones que emprenderemos de manera enfocada, es decir que la Materialidad guiará nuestros esfuerzos y resultados mostrarán la capacidad para crear valor compartido en el corto, mediano y largo plazo.

## PROGRAMAS RELEVANTES EN RESPONSABILIDAD SOCIAL

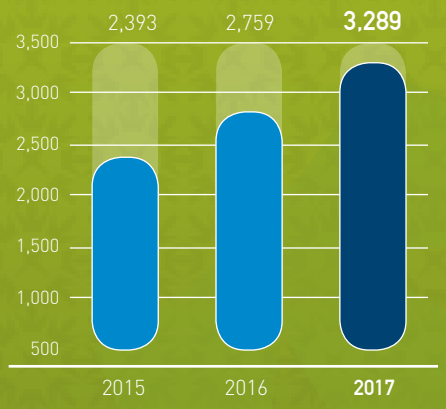
A lo largo de este año, hemos realizado una gran cantidad de programas enfocados a mejorar la calidad de vida de nuestros colaboradores, a fortalecer el sistema ético y anticorrupción, al mismo tiempo que hemos generado valor compartido en las comunidades donde operamos, también destacan muy puntualmente las acciones enfocadas a reducir nuestro impacto al ambiente a través del programa de Eco-eficiencia que se ha implementado en nuestros hoteles, el cual está mostrando los primero indicadores de minimizar el consumo energético y con ello nuestra huella de carbono.

### I. Calidad de Vida de nuestro personal

Para Grupo Hotelero Santa Fe, su capital humano es el principal cimiento, ya que a través de la gente se capitalizan los objetivos y aspiraciones de nuestra empresa; por ello nuestro enfoque es contar con un equipo de colaboradores estable, confiable y experimentado. Los retos ante el crecimiento son diversos, destacando que durante los últimos tres años la plantilla laboral se ha incrementado 37%, con más de 3,200 empleados en 2017.

**KRYSTAL GRAND PUNTA CANCÚN**
Cancún, Quintana Roo

TOTAL DE COLABORADORES




## Universidad GHSF

La capacitación constante es parte de la cultura organizacional de Grupo Hotelero Santa Fe y es el medio para que los colaboradores alcancen sus metas de desarrollo profesional e impulsen a la Empresa a lograr sus objetivos. Recientemente lanzamos la plataforma e-learning con el objetivo de ampliar el alcance y contar con capacitación de base y calidad para apoyar diversas habilidades en las principales operaciones.

KRYSTAL GRAND LOS CABOS
Los Cabos, Baja California

**Con la Plataforma Universidad GHSF,** aumentaremos la capacitación a un total de más de

**50,000**

horas al año.

KRYSTAL GRAND LOS CABOS
Los Cabos, Baja California Sur

**Bienestar para los Colaboradores**

A través de nuestra gestión en Responsabilidad Social, Grupo Hotelero Santa Fe ha consolidado no sólo su posición en el mercado, sino que ha permeado de manera transversal tanto en el corporativo como en cada uno de los hoteles una gestión enfocada en los Derechos Humanos, los estándares laborales, la salud y seguridad ocupacional y otros programas para que sean parte de nuestra cultura empresarial, esta gestión está soportada en políticas, procedimientos y programas que impulsan la protección de los derechos y el bienestar de las personas.

## II. Apoyo a la Comunidad

Como parte de la estrategia socialmente responsable de nuestra empresa, se cuenta con un comité de vinculación con la comunidad que se gestiona desde el corporativo con sus comités espejo y un Keyleader en cada uno de lo hoteles que forman parte del grupo. Esta gestión dual nos permite por una parte llevar a cabo los programas sociales transversales y por otro los programas de interés local que aplican según las diferencias de cada zona.

Así, destaca el apoyo y colaboración de todo el grupo a organizaciones civiles como Save the Children y Teletón las cuales velan por los derechos infantiles, al mismo tiempo que se brinda apoyo a las comunidades locales con acciones como la limpieza de playas y la liberación de tortugas. Estos proyectos se logran con el apoyo, donativos y horas de voluntariado que aportan nuestros colaboradores.

## III. Eficiencia Energética

Para liderar el programa energético dentro de Grupo Hotelero Santa Fe, se creó a nivel directivo el Comité de Ahorro Energético, con la encomienda de analizar y focalizar la estrategia a ser

Comité de Vinculación con la comunidad Krystal Resort Cancun.

emprendida por la empresa, para lo cual, se determinó la necesidad de contar con especialistas en la materia, permitiendo realizar un convenio con el Instituto Mario Molina que, mediante sus especialistas, desarrollaron las propuestas de implementación y mejora. El comité ha consolidado las siguientes acciones:

- **Contrato de «Modalidad de Facturación de Cargos Fijos» con CFE.**
  En octubre de 2017, se firmó un nuevo contrato con la Comisión Federal de Electricidad en la modalidad en la que el cliente pacta en tarifas de media y alta tensión, ya sea la totalidad del consumo o cierto porcentaje a un precio acordado con anticipación y que se mantiene a lo largo de un periodo anualizado. Con estas acciones, Grupo Hotelero Santa Fe, logró en un primer trimestre un ahorro del 4.65% promedio en la tarifa.

**Convenio con Hunt SEM**

Esta empresa ofrece a las empresas tener visibilidad y control sobre los recursos energéticos, incluyendo electricidad, agua y emisiones de efecto invernadero, con lo cual el Grupo está logrando mejorar la gestión del consumo, aumentar la eficiencia, reducir el impacto ambiental y maximizar la rentabilidad de sus operaciones.

El programa que llevamos a cabo con Hunt SEM, está generando los siguientes beneficios:

- Centralización de la información en un portal, permitiendo análisis, seguimiento y atención,

**KRYSTAL URBAN GUADALAJARA**
Guadalajara, Jalisco

arrojando hallazgos sobre desviaciones de consumo de equipos en tiempo real.

- Establecimiento de procedimientos estandarizados de operación en el manejo de equipos dentro de todos los hoteles.

**Instalación de E-cube**

Como parte de las iniciativas de ahorro, se logró la instalación de equipos enfocados al ahorro de energía en refrigeración y cámaras frías, logrando los siguientes resultados:

- Ahorro de energía
- Reducción en mantenimiento de los equipos
- Mejorar en la conservación de alimentos

## IV. Ética Empresarial

Las buenas prácticas de negocio en materia de ética y anticorrupción son una prioridad para Grupo Hotelero Santa Fe, por ello contamos con un sistema ético integral el cual es supervisado a nivel interno por el Consejo de Administración y gestionado por las áreas de Recursos Humanos y Auditoría, y a nivel externo por la firma Deloitte.

Destacan algunas de las medidas que hemos tomado para robustecer nuestro plan ético:

- Código de Conducta interno y de proveedores
- Programa Anticorrupción y Anti soborno
- Programa anti-lavado de dinero
- Línea de denuncia ética
- Programa de Auditoría interna

## DISTINTIVOS, ADHESIONES, CERTIFICACIONES

- **Pacto Mundial de la ONU**

  Estamos muy orgullosos de formar parte de la red de Responsabilidad Social más grande del mundo y en 2017 cumplimos dos años de estar adheridos al Pacto Mundial y sus diez principios. Grupo Hotelero Santa Fe ha participado activamente en la Red México y ha presentado sus reportes en tiempo y forma.

- **Distintivo ESR**

  Nuestra empresa contendió en 2017 y logro por tercer año consecutivo la obtención del Distintivo Empresa Socialmente Responsable que otorga el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI), el cual nos reconoce por nuestro desempeño en cinco pilares: Gestión de la RSE, Calidad de Vida de nuestros colaboradores, Protección al Medio Ambiente, Ética y Gobierno Corporativo y creación de valor a la Comunidad.

- **Súper Empresas 2017**

  Este índice permite conocer el nivel satisfacción de los colaboradores a través de la realización de una encuesta de evaluación de clima laboral, la cual hemos llevado a cabo con Top Companies de Grupo Expansión durante tres años consecutivos. Este año participaron 690 empresas, logrando el reconocimiento sólo 197. De la categoría a la que pertenecemos (más de 3000 colaboradores), participaron 102 empresas de las cuales únicamente fueron acreditadas 29 con sólo tres empresas del sector Hotelería y Turismo.

SÚPER EMPRESAS EXPANSIÓN 2017

# Premios y Reconocimientos

## HIGH TECHNOLOGY

Es un reconocimiento al compromiso por ofrecer a todos los huéspedes lo último en tecnología de comunicaciones y conectividad.

LOS HOTELES QUE CUENTAN CON ESTE PREMIO SON:

- Hilton Puerto Vallarta
- Krystal Ixtapa
- Krystal Grand Cancún
- Krystal Puerto Vallarta
- Hilton Guadalajara

## AAA 3 DIAMOND AWARD Y AAA 4 DIAMOND AWARD

Otorgado por la American Automobile Association (AAA) a hoteles y restaurantes de EE.UU., Canadá, México y el Caribe, la certificación AAA Diamond Award garantiza que el establecimiento ofrece los más altos estándares de lujo, calidad y servicio de alto nivel.

LOS HOTELES QUE CUENTAN CON ESTOS PREMIOS SON:

- Krystal Puerto Vallarta
- Hilton Puerto Vallarta
- Krystal Grand Punta Cancún
- Hilton Guadalajara

## GOLD CROWN RCI

Designa a desarrollos que han cumplido o excedido sus estándares en áreas específicas y en procedimientos, check in, check out, hospitalidad, mantenimiento del desarrollo, mantenimiento de la unidad y limpieza, así como una evaluación de las instalaciones del complejo.

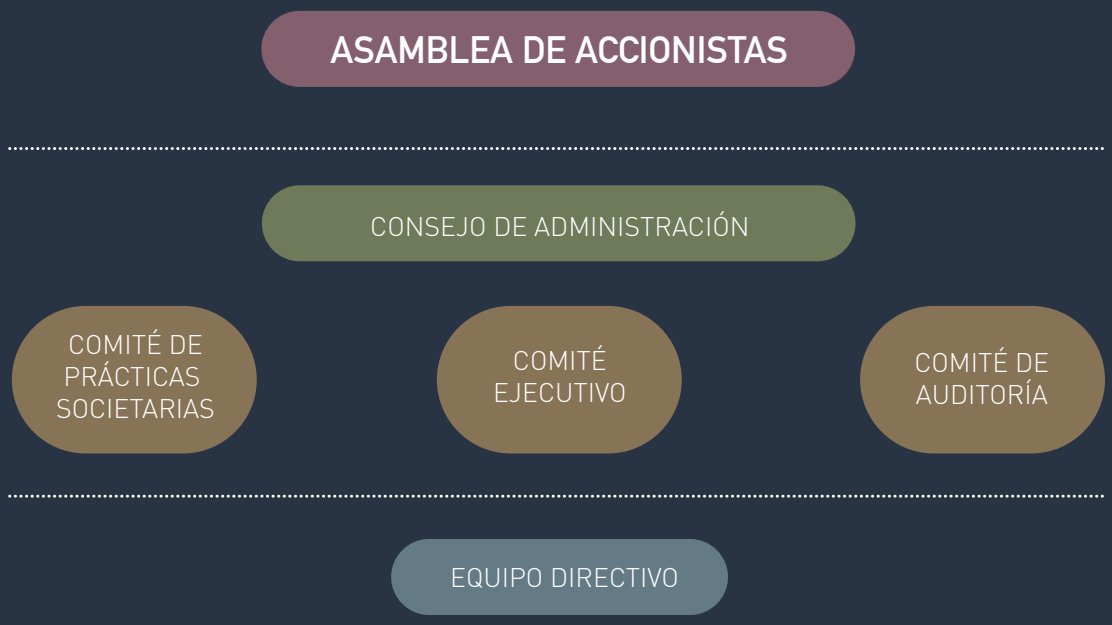
LOS HOTELES QUE CUENTAN CON ESTE RECONOCIMIENTO SON:

- Krystal Puerto Vallarta
- Krystal Cancún

**KRYSTAL GRAND LOS CABOS**
Los Cabos, Baja California

# Gobierno Corporativo

Grupo Hotelero Santa Fe se adhiere a los más altos estándares de gobernanza corporativa, vigilando que las acciones y decisiones tomadas por la Administración se realicen dentro de un marco de transparencia y legalidad. La compañía se asegura de que los intereses de cada una de sus audiencias estén debidamente protegidos y que confluyan en el crecimiento rentable y sostenible.



# Equipo Directivo

De izquierda a derecha (sentados):

**FRANCISCO MEDINA ELIZALDE**
Director General Adjunto

**CARLOS GERARDO ANCIRA ELIZONDO**
Presidente del Consejo de Administración

**FRANCISCO ZINSER CIESLIK**
Director General

**ENRIQUE MARTINEZ GUERRERO**
Director de Finanzas

De izquierda a derecha (de pie):

**RENÉ DELGADO CHAPMAN**
Director Jurídico

**MAXIMILIAN ZIMMERMANN**
Director de Relación con Inversionistas

# Consejo de Administración

**LIC. CARLOS GERARDO ANCIRA ELIZONDO**
Presidente

**ING. ROBERTO LANGENAUER NEUMAN**
Consejero

**LIC. GUILLERMO ANCIRA ELIZONDO**
Consejero

**ING. ARTURO JOSÉ SAVAL PÉREZ**
Consejero

**LIC. FEDERICO MARTÍN DEL CAMPO FLORES**
Consejero

**LIC. DIEGO GUTIÉRREZ AGUAYO**
Consejero

**LIC. LUIS ALBERTO HARVEY MACKISSACK**
Consejero

**C.P. FRANCISCO JAVIER MOGUEL GLORIA**
Consejero Independiente

**LIC. EDUARDO CHAILLO ORTIZ**
Consejero Independiente

**C.P. EDUARDO DIAZ BALOGH**
Consejero Independiente

**LIC. JERÓNIMO MARCOS GERARD RIVERO**
Consejero Independiente

# Comité de Auditoría

**C.P. FRANCISCO JAVIER MOGUEL GLORIA**
Presidente

**EDUARDO CHAILLO ORTIZ**
Miembro

**EDUARDO DIAZ BALOGH**
Miembro

# Comité de Prácticas Societarias

**ARTURO JOSÉ SAVAL PÉREZ**
Presidente

**EDUARDO CHAILLO ORTIZ**
Miembro

**JERÓNIMO MARCOS GERARD RIVERO**
Miembro

# Comentarios y Análisis de la Situación Financiera

## RESULTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Cifras en miles de pesos

| ESTADO DE RESULTADOS | 2017 | 2016 | % VAR. |
|---|---|---|---|
| Ingresos por habitaciones | 900,505 | 708,014 | 27.2 |
| Ingresos por alimentos y bebidas | 477,621 | 332,351 | 43.7 |
| Otros ingresos de hoteles | 123,407 | 102,590 | 20.3 |
| Honorarios por administración de hoteles de terceros | 79,962 | 78,209 | 2.2 |
| **Ingresos totales** | **1,581,496** | **1,221,165** | **29.5** |
| Costos y gastos operativos | 644,544 | 457,166 | 41.0 |
| Administración y venta | 384,742 | 320,489 | 20.0 |
| Otros gastos | 24,010 | 17,391 | 38.1 |
| Depreciación | 144,173 | 112,058 | 28.7 |
| **Total costos y gastos** | **1,197,470** | **907,104** | **32.0** |
| **Total gastos no recurrentes** | **48,962** | **24,148** | **NA** |
| **UAFIDA** | **528,200** | **426,119** | **24.0** |
| Margen de UAFIDA (%) | 33.4% | 34.9% | (1.5 pt) |
| **Utilidad de operación** | **335,065** | **289,913** | **15.6** |
| Margen de utilidad de operación (%) | 21.2 % | 23.7% | (2.5 pt) |
| **Costo financiero neto** | **(60,520)** | **(94,923)** | **(36.2)** |
| Impuestos a la utilidad | 90,315 | 37,262 | NA |
| **Utilidad neta** | **187,382** | **160,219** | **17.0** |
| Margen de utilidad neta (%) | 11.8 % | 13.1 % | (1.3 pt) |
| **Ganancias de atribuibles a:** | | | |
| Propietarios de la compañía | 215,991 | 159,988 | 35.0 |
| Participación no controladora | (28,609) | 231 | NA |

## INGRESOS

Los ingresos Totales de la Compañía aumentaron 29.5%, de Ps. 1,221.2 millones en 2016 a Ps. 1,581.5 millones en 2017. En su mayor parte dicho aumento de Ps. 360.3 millones en ingresos totales deriva principalmente de la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

Los Ingresos por Habitaciones en el 2017 mostraron un crecimiento del 27.2% en el número de habitaciones propias en operación que compensaron una disminución en el RevPAR del 0.8%, compuesta por una mejora del 6.4% en el ADR y una ocupación 4.6 puntos porcentuales menor al 2016.

Durante 2017 el portafolio de hoteles propios estabilizados mostró un incremento de 16.4% en el número de habitaciones operadas y una mejora del 4.7% en RevPAR. El incremento en el número de habitaciones es debido al Krystal Grand Punta Cancún que cumplió 36 meses en operación, y conforme a la clasificación de hoteles de la Compañía, evolucionó de etapa de maduración a hoteles estabilizados.

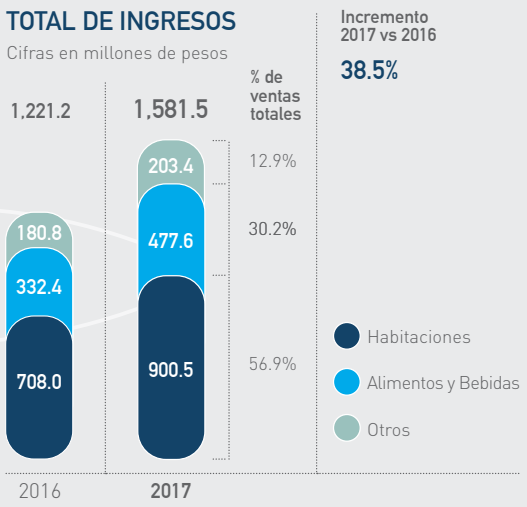
Por su parte, el portafolio de hoteles propios en maduración tuvo un incremento en el número de habitaciones de 65.7% por los nuevos hoteles agregados en el año. Como resultado de la nueva mezcla de hoteles en el portafolio en maduración, el RevPAR disminuyó 9.2%, compuesto a su vez por un incremento del 12.4% en ADR y una disminución de 13.0 puntos porcentuales de ocupación.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 43.7%, al pasar de Ps. 332.4 millones en el 2016 a Ps. 477.6 millones en el 2017. Este crecimiento estuvo impulsado en gran parte, por: i) la incorporación de los hoteles Krystal Grand Los Cabos y Krystal Grand Nuevo Vallarta, que se encuentran en etapa de maduración; y, ii) el desempeño del hotel Krystal Grand Punta Cancún considerando la apertura de la nueva Torre "Altitude".

El rubro de Otros Ingresos Hoteleros, que incluye entre otros, renta de salones, ingreso por estacionamiento, ingresos de lavandería, teléfonos y renta de locales comerciales, presentó un incremento de 20.3%, al pasar de Ps. 102.6 millones en el 2016 a Ps.123.4 millones en el 2017, derivado de la incorporación de los nuevos hoteles al portafolio.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros crecieron en 2.2% respecto del 2016. Este año incorporamos el Krystal Pachuca e Ibis Irapuato que compensaron la salida del Krystal Grand Reforma. El RevPAR del 2017 estuvo en línea con el del 2016 derivado de un incremento de 3.2% en ADR y una disminución en ocupación de 2.2 puntos porcentuales debido factores externos incluyendo efectos climatológicos.

La Compañía ve una oportunidad de continuar con sus planes de crecimiento por la vía de contratos de operación de terceros, principalmente con la marca Krystal®, sin impactar su estructura operativa de manera significativa.




## COSTOS Y GASTOS

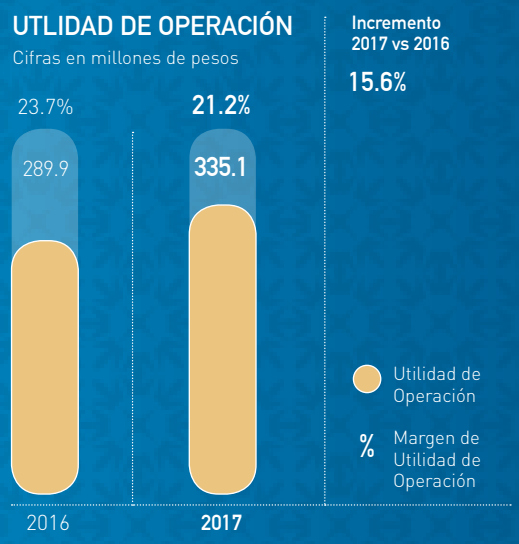
Los Costos y Gastos Totales de la Compañía aumentaron en 32.0% de Ps. 907.1 millones en 2016, a Ps. 1,197.5 millones en 2017, este aumento se debe principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. Como porcentaje de los ingresos totales, los Costos y Gastos Totales representaron 75.7% en 2016, en comparación con 74.3% en 2016.

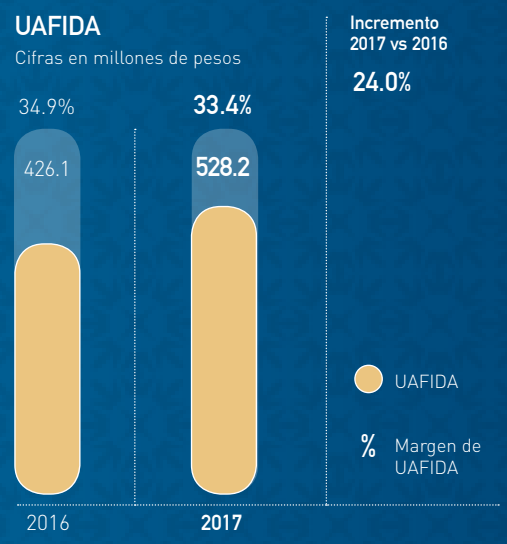
## UTILIDAD DE OPERACIÓN

La Utilidad de Operación aumentó 15.6% de Ps. 289.9 millones en 2016 a Ps. 335.1 millones en 2017. El margen de operación disminuyó de 23.7% sobre los ingresos totales en el 2016 a 21.2% en el 2016 debido a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad.

## UAFIDA

Ajustando la Utilidad de Operación con Gastos No Recurrentes, Depreciación y Amortización, y el Resultado Integral de Financiamiento, la Compañía tuvo una UAFIDA de Ps. 528.2 millones para el 2017 en comparación con Ps. 426.1 millones en el 2016, lo que representa un incremento de 24.0%. El Margen UAFIDA disminuyó de 34.9% en 2016 a 33.4% en el 2017 debido a la incorporación de nuevos hoteles al portafolio.




Cifras en miles de pesos

| INTEGRACIÓN DE UAFIDA | 2017 | 2016 | % VAR. |
|---|---|---|---|
| Utilidad de operación | 335.065 | 289,913 | 15.9 |
| (+) Depreciación | 144.173 | 112,058 | 28.7 |
| (+) Gastos de expansión y apertura de nuevos hoteles[1] | 42.321 | 18,287 | NA |
| (+) Otros gastos no recurrentes[2] | 6.641 | 5,860 | 13.3 |
| UAFIDA | 528.200 | 426,119 | 24.0 |
| Margen UAFIDA | 33.4% | 34.9% | (1.5 pt) |

1) Gastos de expansión y apertura de nuevos hoteles incluyen gastos efectuados por el área de nuevos desarrollos y están relacionados con la adquisición y búsqueda de oportunidades de adquisición.

2) Otros gastos no recurrentes incluyen gastos por liquidaciones y asesorías relacionadas con la toma de posesión de hoteles adquiridos.

### COSTO FINANCIERO NETO

El Costo Financiero Neto en el 2017 presentó una pérdida de Ps. 60.5 millones comparado con una pérdida de Ps. 94.9 millones en el 2016, lo que representa Ps. 34.4 millones de menor perdida, o 36.2% de mejora. Dicha diferencia se deriva principalmente de una ganancia cambiaria debido a la depreciación del Peso Mexicano respecto al Dólar Estadounidense en el año.

### UTILIDAD NETA

La Utilidad Neta de la Compañía aumentó de Ps. 160.2 millones en 2016 a Ps. 187.4 millones en el 2017, lo que representa Ps. 27.2 millones de mayor utilidad en el 2017, o un 17.0% de mejora. El Margen de Utilidad Neta disminuyó de 13.1% en 2016 a 11.8% en 2017 debido a mayores impuestos a la Utilidad antes de Impuestos

### RESUMEN DE FLUJO DE EFECTIVO

El flujo de operación para el 2017 fue de Ps. 518.5 millones, en comparación con Ps. 442.8 millones en el 2016, lo cual representa un crecimiento del 17.1%. Dicho incremento se debe principalmente al aumento en la Utilidad Neta y variaciones en el capital de trabajo. Por su parte, el incremento en capital de trabajo obedece a la incorporación de los nuevos hoteles al portafolio.

## RESUMEN DE FLUJO DE EFECTIVO

Cifras en miles de pesos

| FLUJO DE EFECTIVO | 2017 | 2016 | % VAR. |
|---|---|---|---|
| **Flujos de efectivo de actividades de operación** | | | |
| Utilidad neta | 187,382 | 160,219 | 17.0 |
| Depreciación y amortización | 144,173 | 112,058 | 28.7 |
| Impuestos a la utilidad | 90,315 | 37,262 | NA |
| Pérdida (utilidad) en cambios no realizada | (47,655) | 70,530 | NA |
| Gasto por Intereses, neto | 77,584 | 33,294 | NA |
| Otros costos financieros | 3,376 | 2,608 | 29.4 |
| Participación no controladora | (3,152) | (2,491) | 26.6 |
| **Flujo antes de variaciones al capital de trabajo** | **452,023** | **413,480** | **9.3** |
| Capital de trabajo | 66,469 | 29,276 | NA |
| **Flujos netos de efectivo de actividades de operación** | **518,492** | **442,756** | **17.1** |
| Non recurring | (946,531) | 16,066 | NA |
| **Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes** | **(428,039)** | **458,822** | **NA** |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | (1,789,129) | (722,336) | NA |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | 769,875 | 1,897,373 | (59.4) |
| **(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes** | **(1,447,293)** | **1,633,859** | **NA** |
| Efectivo y equivalentes al inicio del periodo | 1,731,587 | 97,729 | NA |
| **Efectivo y equivalentes al final del periodo** | **284,294** | **1,731,588** | **(83.6)** |
| Efectivo en adquisición de negocio | 3,720 | - | NA |
| **Total efectivo al final del periodo** | **288,015** | **1,731,588** | **(83.4)** |

# RESUMEN DE BALANCE GENERAL

### EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al cierre de 2017, la posición en caja y bancos de la Compañía asciende a Ps. 391.7 millones y está integrada por los Ps. 288.0 millones en efectivo y equivalentes y Ps. 103.7 millones en efectivo restringido relacionado con la deuda. El 61.8% de dicha posición está denominada en dólares.

### CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

Este rubro incrementó en un 52.2%, de Ps. 122.0 millones en el 2016 a Ps. 185.7 millones para el 2017. El incremento se debe principalmente a la incorporación de los nuevos hoteles del portafolio.

## RESUMEN DEL BALANCE GENERAL

Cifras en miles de pesos

| RESUMEN DEL BALANCE GENERAL | 2017 | 2016 | VAR $ | VAR % |
|---|---|---|---|---|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 288,015 | 1,731,587 | (1,443,572) | (83.4%) |
| Cuentas por cobrar y otros activos circulantes | 185,687 | 122,013 | 63,674 | 52.2% |
| Impuestos acreditables | 344,154 | 157,205 | 186,950 | NA |
| Depósito en fideicomiso adquisición hotel | 24,176 | 11,570 | 12,606 | NA |
| **Total del activo circulante** | **842,032** | **2,022,374** | **(1,180,342)** | **(58.4%)** |
| Efectivo restringido | 103,655 | 67,486 | 36,169 | 53.6% |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 6,510,002 | 3,046,944 | 3,463,059 | NA |
| Activos fijos no productivos | 1,080,229 | 405,987 | 674,242 | NA |
| Otras Partidas de activo no circulante | 490,382 | 296,482 | 193,900 | 65.4% |
| **Total del activo no circulante** | **8,184,269** | **3,816,899** | **4,367,369** | **NA** |
| **Total Activo** | **9,026,301** | **5,839,274** | **3,187,027** | **54.6%** |
| Vencimientos circulantes de la deuda | 168,361 | 138,031 | 30,330 | 22.0% |
| Otros pasivos circulantes | 358,603 | 212,454 | 146,149 | 68.8% |
| **Total del pasivo circulante** | **526,964** | **350,485** | **176,479** | **50.4%** |
| Deuda a largo plazo | 2,342,279 | 1,264,592 | 1,077,687 | 85.2% |
| Otros pasivos no circulantes | 817,998 | 79,263 | 738,735 | NA |
| **Total del pasivo no circulante** | **3,160,277** | **1,343,855** | **1,816,422** | **NA** |
| **Total del capital contable** | **5,339,061** | **4,144,934** | **1,194,127** | **28.8%** |
| **Total Pasivo y Capital** | **9,026,301** | **5,839,274** | **3,187,027** | **54.6%** |

## INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO

Este concepto registró Ps. 6,510.0 millones al cierre de 2017, más del doble respecto a Ps. 3,047.0 millones en el cierre de 2016. El incremento se debió principalmente a la adquisición de Krystal Grand Los Cabos y Krystal Grand Nuevo Vallarta, el cambio de uso de Krystal Grand Suites y la expansión de la torre Altitude del Krystal Grand Punta Cancún.

Cifras en miles de pesos

| CAPEX EJERCICIO AÑO 2017 | MONTO | % TOTAL |
|---|---|---|
| Hoteles en desarrollo | 1,090,214 | 92.3% |
| Mejoras y adecuaciones a hoteles propios | 35,758 | 3.0% |
| Capex ordinario | 53,977 | 4.6% |
| Nuevos centros de consumo | 1,471 | 0.1% |
| **Total Capex** | **1,181,420** | **100.0** |

## DEUDA NETA Y VENCIMIENTOS

Al cierre del 2017, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 2,119.0 millones. El 85.2% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares, con un costo financiero promedio de 4.36%, y el 14.2% restante está denominada en pesos con un costo financiero ponderado de 10.4%.

Para continuar con sus planes de crecimiento, la Compañía seguirá balanceando su deuda entre pesos y dólares. Tanto la deuda en pesos como en dólares tienen una cobertura sobre incrementos en la tasa de referencia (TIIE y LIBOR) con valor del ejercicio en 7.5% y 2.5%, respectivamente.

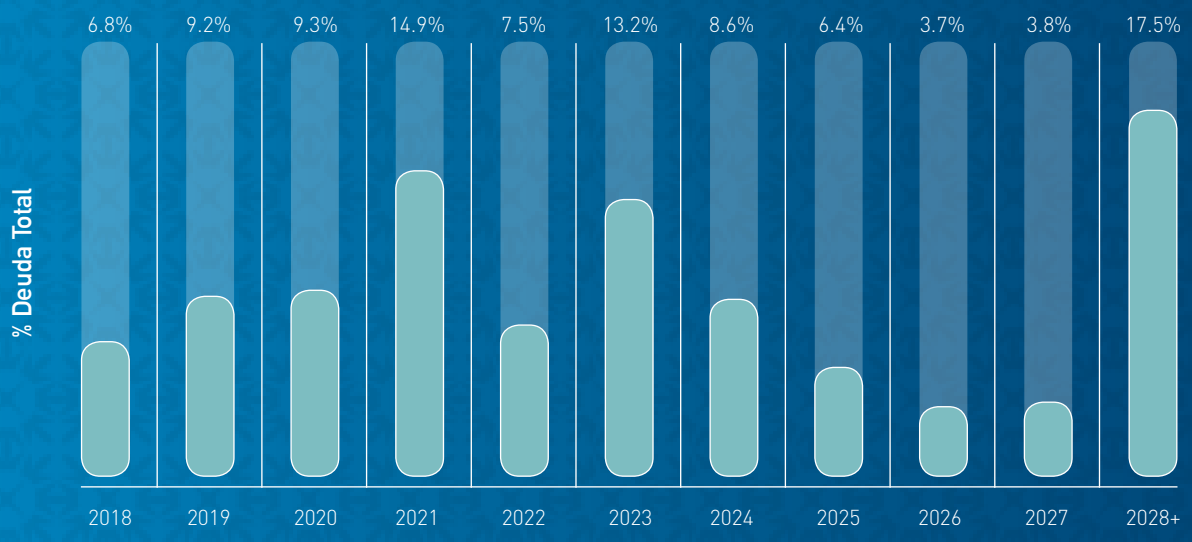
Cifras en miles de pesos

| DEUDA* | PESOS | DÓLARES | TOTAL |
|---|---|---|---|
| Corto Plazo | 21,835 | 146,525 | 168,361 |
| Largo Plazo | 240,795 | 2,101,484 | 2,342,279 |
| **Total** | **262,630** | **2,248,009** | **2,510,640** |
| % Total | 10.5% | 89.5% | 100.0% |
| Tasa Promedio del pasivo financiero | 10.42% | 4.36% | 4.99% |
| Efectivo y equivalentes | 139,796 | 148,219 | 288,015 |
| Efectivo restringido | 9,696 | 93,959 | 103,655 |
| **Caja y bancos**** | **149,492** | **242,178** | **391,670** |
| **Deuda Neta** | **113,138** | **2,005,832** | **2,118,970** |
| Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 31de diciembre, 2017) | | | 4.0x |

*Incluye intereses devengados por pagar y efecto de instrumentos financieros relacionados con pasivos bancarios.
**Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.

## VENCIMIENTOS DE DEUDA

Al 31 de diciembre de 2017



**KRYSTAL GRAND NUEVO VALLARTA**
Puerto Vallarta, Jalisco

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

# Estados Financieros Consolidados


**62** Informe de los auditores independientes

**66** Estados consolidados de situación financiera

**68** Estados consolidados de resultados

**70** Estados consolidados de cambios en el capital contable

**72** Estados consolidados de flujos de efectivo

**74** Notas a los estados financieros consolidados

**KPMG Cárdenas Dosal**
Manuel Ávila Camacho 176 P1
Col. Reforma Social
11650 México, D.f.
Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00
www.kpmg.com.mx

# Informe de los Auditores Independientes

## Al Consejo de Administración y a los accionistas
## Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados consolidados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

**Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

| Adquisiciones de negocios | |
|---|---|
| **La cuestión clave de auditoría** | **De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría** |
| Como se menciona en la nota 7 a los estados financieros consolidados adjuntos, durante 2017, el Grupo realizó una adquisición de negocio por los montos que se mencionan en dicha nota.<br><br>La contabilización de esta transacción es compleja debido a los juicios y estimaciones significativos que se requieren para determinar los valores de la contraprestación transferida y la identificación y medición del valor razonable de los activos adquiridos y los pasivos asumidos.<br><br>Debido al tamaño y la complejidad de la adquisición, consideramos que se trata de una cuestión clave de auditoría. | Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:<br><br>Involucramos a nuestros propios especialistas en valuación para que nos ayuden a cuestionar las valuaciones producidas por el Grupo y la metodología utilizada para:<br>- Valuar los activos fijos tangibles comparándolos con información de mercado y precios cotizados para activos similares.<br><br>Identificamos los activos adquiridos y los pasivos asumidos a la fecha de la adquisición, cotejando con las cláusulas establecidas en los contratos.<br><br>Verificamos la determinación del crédito mercantil derivado de la adquisición.<br><br>Evaluamos lo adecuado de las revelaciones de los estados financieros, incluyendo la divulgación de políticas contables críticas. |

**Otra información**

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

**Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

**Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados**

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

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

– Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

– Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

– Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

– Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.

– Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

– Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. F. José Sánchez González

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2018.

# Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2017 y 2016
(Miles de pesos mexicanos)

| | NOTA | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| ACTIVO | | | |
| Activo circulante | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 9 | $ 288,015 | 1,731,587 |
| Cuentas por cobrar | 10 | 135,187 | 84,788 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 11 | 9,467 | 13,790 |
| Otras cuentas por cobrar | 12 | 353,136 | 158,775 |
| Inventarios | 13 | 15,454 | 8,579 |
| Pagos anticipados | | 16,598 | 13,286 |
| Depósito en garantía por adquisición de hotel | 7 | 24,176 | 11,570 |
| **Total del activo circulante** | | **842,033** | **2,022,375** |
| **Activo no circulante** | | | |
| Efectivo restringido | 9 | 103,655 | 67,486 |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 14 | 7,590,232 | 3,452,931 |
| Otros activos | 15 | 20,377 | 43,344 |
| Inversiones en asociadas | 3(k) | 35,970 | 32,706 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 19 | 101,982 | 112,438 |
| Crédito mercantil | 7 | 332,053 | 107,994 |
| **Total del activo no circulante** | | **8,184,269** | **3,816,899** |
| **Total activo** | | **$ 9,026,302** | **5,839,274** |

| | NOTA | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | | | |
| **Pasivo circulante** | | | |
| Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo | 16 | $ 168,361 | 138,031 |
| Proveedores | 17 | 109,544 | 71,765 |
| Pasivos acumulados | 17 | 145,610 | 53,663 |
| Provisiones | 17 | 46,935 | 61,652 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 11 | 15,924 | - |
| Anticipos de clientes | | 40,590 | 25,374 |
| **Total del pasivo circulante** | | **526,964** | **350,485** |
| **Pasivo no circulante** | | | |
| Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes | 16 | 2,342,279 | 1,264,592 |
| Beneficios a los empleados | 18 | 4,179 | 3,867 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 19 | 813,090 | 74,417 |
| Otros pasivos | | 729 | 979 |
| **Total del pasivo no circulante** | | **3,160,277** | **1,343,855** |
| **Total del pasivo** | | **3,687,241** | **1,694,340** |
| **Capital contable** | **20** | | |
| Atribuible a accionistas de la Compañía: | | | |
| Capital social | | 3,454,707 | 3,454,707 |
| Recompra de acciones | | (13,145) | (23,468) |
| Prima en suscripción de acciones | | 80,000 | 80,000 |
| Reserva legal | | 190,493 | 190,493 |
| Utilidades retenidas | | 598,953 | 382,962 |
| **Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía** | | **4,311,008** | **4,084,694** |
| Participación no controladora | | 1,028,053 | 60,240 |
| **Total capital contable** | | **5,339,061** | **4,144,934** |
| **Total pasivo y capital contable** | | **$ 9,026,302** | **5,839,274** |

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 89 y que forman parte de los mismos.

# Estados consolidados de resultados

Años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción que esta en pesos)

| | NOTA | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| Ingresos de operación: | | | |
| Habitaciones | | $ 900,505 | 708,014 |
| Alimentos y bebidas | | 477,621 | 332,351 |
| Otros | 11 | 203,370 | 180,800 |
| **Total de ingresos de operación** | | **1,581,496** | **1,221,165** |
| Costos departamentales y gastos: | | | |
| Habitaciones | | 181,134 | 133,512 |
| Alimentos y bebidas | | 284,930 | 194,672 |
| Otros | | 23,337 | 18,139 |
| **Total de costos departamentales y gastos** | | **489,401** | **346,323** |
| **Utilidad departamental** | | **1,092,095** | **874,842** |
| Gastos indirectos: | | | |
| Administración | 11 | 248,089 | 210,028 |
| Publicidad y ventas | | 138,903 | 115,104 |
| Mantenimiento y costos energéticos | | 155,143 | 110,843 |
| **Total de gastos indirectos** | | **542,135** | **435,975** |
| **Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación** | | **549,960** | **438,867** |
| Gastos inmobiliarios y depreciación: | | | |
| Impuesto predial | | 7,077 | 5,381 |
| Seguros | | 16,933 | 12,010 |
| Depreciación | 14 | 140,216 | 106,951 |
| Amortización de otros activos | | 3,957 | 5,107 |
| Gastos preoperativos | | 24,031 | 2,546 |
| Gastos de expansión | | 18,290 | 15,742 |
| Otros | | 4,390 | 1,217 |
| **Total gastos inmobiliarios y depreciación** | | **214,894** | **148,954** |
| **Utilidad de operación** | | **335,066** | **289,913** |

| | NOTA | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| Costo financiero: | | | |
| Gastos por intereses, neto | 11 | (77,584) | (33,294) |
| Utilidad (pérdida) en cambios, neta | | 20,440 | (59,471) |
| Otros costos financieros | | (3,377) | (2,158) |
| **Costo financiero, neto** | | **(60,521)** | **(94,923)** |
| Participación en el resultado de operaciones de inversiones en asociadas | | 3,152 | 2,491 |
| **Utilidad antes de impuestos a la utilidad** | | **277,697** | **197,481** |
| Impuestos a la utilidad: | 19 | | |
| Sobre base fiscal | | 65,709 | 66,331 |
| Diferidos | | 24,606 | (29,069) |
| **Total de impuestos a la utilidad** | | **90,315** | **37,262** |
| **Utilidad neta** | | **$ 187,382** | **160,219** |
| Ganancias (pérdidas) atribuibles a: | | | |
| Propietarios de la Compañía | | 215,991 | 159,988 |
| Participación no controladora | | 28,609) | 231 |
| | | **$ 187,382** | **160,219** |
| **Utilidad básica por acción** | **20(h)** | **$ 0.38** | **0.41** |

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 89 y que forman parte de los mismos.

# Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Miles de pesos)

| | NOTA | CAPITAL SOCIAL | RECOMPRA DE ACCIONES |
|---|---|---|---|
| **Saldos al 31 de diciembre de 2015** | | **$ 1,666,746** | **( 19,863)** |
| Oferta pública subsecuente | 20(a) | 1,787,961 | - |
| Recompra de acciones | 20(c) | - | (3,605) |
| Reconocimiento inicial de participación no controladora | | - | - |
| Utilidad neta | | - | - |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2016** | | **3,454,707** | **( 23,468)** |
| Recompra de acciones | 20(c) | - | 10,323 |
| Reconocimiento inicial de participación no controladora | | - | - |
| Utilidad neta | | - | - |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2017** | | **$ 3,454,707** | **( 13,145)** |

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 89 y que forman parte de los mismos.

| PRIMA EN SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES | RESERVA LEGAL | UTILIDADES RETENIDAS | TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE ATRIBUIBLE A ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA | PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA | TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE |
|---|---|---|---|---|---|
| **80,000** | **190,493** | **222,974** | **2,140,350** | **-** | **2 ,140,350** |
| - | - | - | 1,787,961 | - | 1 ,787,961 |
| - | - | - | ( 3,605) | - | ( 3,605) |
| - | - | - | - | 6 0,009 | 60,009 |
| - | - | 159,988 | 159,988 | 231 | 160,219 |
| **80,000** | **190,493** | **382,962** | **4,084,694** | **60,240** | **4,144,934** |
| - | - | - | 10,323 | - | 10,323 |
| - | - | - | - | 996,422 | 996,422 |
| - | - | 2 15,991 | 215,991 | (28,609) | 187,382 |
| **80,000** | **1 90,493** | **598,953** | **4,311,008** | **1,028,053** | **5,339,061** |

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Miles de pesos mexicanos)

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Flujos de efectivo de actividades de operación** | | |
| Utilidad neta | $ 187,382 | 160,219 |
| **Ajustes por:** | | |
| Depreciación | 140,216 | 106,951 |
| Amortización de otros activos | 3,957 | 5,107 |
| Baja de activo fijo | - | 450 |
| **Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:** | | |
| Pérdida en cambios no realizada | (47,655) | 74,311 |
| Intereses a favor | (16,630) | (20,742) |
| Intereses a cargo | 94,214 | 54,036 |
| Otros costos financieros | 3,376 | 2,158 |
| Inversión en asociada | (3,152) | (2,430) |
| Impuestos a la utilidad | 90,315 | 37,262 |
| | **452,023** | **417,322** |
| Cuentas por cobrar | (50,399) | (9,651) |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 4,323 | (6,788) |
| Otras cuentas por cobrar | (112,608) | (39,980) |
| Inventarios | (6,875) | (1,825) |
| Pagos anticipados | (3,251) | (5,932) |
| Proveedores | 35,951 | 21,181 |
| Pasivos acumulados | (1,306,423) | (11,800) |
| Provisiones | (14,717) | 33,436 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 12,536 | (56) |
| Anticipos de clientes | 15,216 | 5,286 |
| Impuestos a la utilidad | (54,324) | (42,274) |
| Beneficios a empleados | 312 | 561 |
| **Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación** | **(1,028,236)** | **359,480** |

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:** | | |
| Cambio en el efectivo restringido | (36,169) | (10,694) |
| Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo | (1,181,420) | (729,636) |
| Negocio adquirido | (610,226) | - |
| Otros activos | 24,633 | 8,605 |
| Depósitos en garantía por adquisición de hotel | (12,606) | 3,090 |
| Instrumentos financieros adquiridos | - | (2,886) |
| Intereses cobrados | 16,630 | 20,742 |
| **Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión** | **(1,799,158)** | **(710,779)** |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento: | | |
| Aportaciones de capital social por oferta pública subsecuente | - | 1,768,759 |
| Aportaciones de la participación no controladora | 610,226 | 60,009 |
| Recompra de acciones | 10,323 | (3,605) |
| Préstamos obtenidos | 1,266,557 | 190,356 |
| Pago del principal del préstamo bancario | (415,443) | (90,479) |
| Intereses pagados | (91,561) | (47,790) |
| **Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento** | **1,380,102** | **1,877,250** |
| **(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo** | **(1,447,292)** | **1,525,951** |
| Efectivo y equivalentes al inicio del año | 1,731,587 | 97,729 |
| Efectivo por adquisición de negocio | 3,720 | - |
| Efecto de revaluación sobre el efectivo | - | 107,907 |
| **Efectivo y equivalentes al 31 de diciembre** | **$ 288,015** | **1,731,587** |

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 89 y que forman parte de los mismos.

# Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017 y 2016 (Miles de pesos mexicanos)

## 1. Entidades que reportan

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (el "Grupo" o "GHSF") se constituyó en la Ciudad de México, el domicilio registrado del Grupo 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, cambio de denominación social y oferta pública subsecuente**

El 11 de septiembre de 2014, mediante oferta pública de acciones en México, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. incrementó el capital social, emitiendo 75,000,000 de acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal (Ver nota 20(a)). Para tal efecto, la Compañía adoptó el régimen de sociedad anónima bursátil de capital variable, por lo que la Sociedad se denominará "Grupo Hotelero Santa Fe, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable" o su abreviatura "S. A. B. de C. V." Los recursos netos obtenidos por la oferta pública primaria que incrementaron el capital contable, se destinaron aproximadamente en 80% para las adquisiciones futuras de hoteles y 20% para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondo de gastos de capital. A la fecha de la oferta pública inicial, aproximadamente el 25% de las acciones se distribuyeron entre el público inversionista.

Tal y como se indica en la nota 20(a) el 17 de junio de 2016, mediante oferta pública subsecuente de acciones en México y Chile, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. incrementó el capital social, emitiendo 215,584,530 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal. Con lo anterior, las acciones en circulación ascienden a 491,084,530. Los recursos netos obtenidos por la oferta pública subsecuente que incrementaron el capital contable, se destinarán principalmente para desarrollo y adquisiciones futuras de hoteles. A la fecha, aproximadamente el 46% de las acciones totales de la sociedad están distribuidas entre el gran público inversionista.

La actividad principal de las principales subsidiarias del Grupo que se consolidan se menciona a continuación:

- Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (Hotelera SF), su actividad principal es la prestación de servicios de administración, operación hotelera y cualquier servicio de hotelería, por lo que la totalidad de sus ingresos se derivan de contratos de administración y operación hotelera; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.

- Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (SAH SF), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.

- Grupo Hotelero SF México, S. de R. L. de C. V. (SFM), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Acapulco, Guerrero, México, que opera 400 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Beach Acapulco". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 1o. de diciembre de 2011, e inició operaciones el 24 de abril de 2014.

- Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas, se constituyó el 9 de abril de 2013, e inició operaciones el 25 de abril de 2013.

- Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. (SIT), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, México, que opera 450 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la Compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.

- Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V. (ASF Occidente), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el lo. de marzo de 2010.

- Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Ciudad Juárez), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.

- Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Guadalajara), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.

- Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V. (CI Juárez), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua, México, que opera 120 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Business Ciudad Juárez". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.

- Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Monterrey), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el lo. de marzo de 2010.

- Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V. (CI Monterrey), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Monterrey, Nuevo León, México, que opera 150 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton Garden Inn". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.

- Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V. (ASF Norte), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.

- Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Vallarta), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, México, que opera 259 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 23 de mayo de 2011, e inició operaciones el 1o. de octubre de 2012.

- Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V. (CISAO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 7 de febrero de 2012 e inició operaciones el 9 de febrero de 2012.

- Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHC), su Actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Cancún Quintana Roo, México, que opera 395 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Grand Punta Cancún". La administración y operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 16 de mayo del 2013 e inició operaciones el 24 de septiembre de 2013.

- Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. (ASFQROO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 20 de junio del 2013 e inició operaciones el 1o. de octubre del 2013.

- Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. (IHCU), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que opera 246 habitaciones, bajo el nombre comercial de "Krystal Urban Cancún". La operación del hotel está a cargo de Hotelera

SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 21 de octubre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.

- Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V. (SAUC), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 3 de noviembre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.

- SF Partners II, S. de R. L. de C. V. (SFP), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que opera 140 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Urban Guadalajara". La Compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 24 de marzo de 2014.

- Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, operación hotelera y cualesquier servicio de hotelería. Se constituyó el 4 de diciembre de 2014; al 31 de diciembre de 2017 no ha iniciado operaciones.

- Moteles y Restorantes María Bárbara, S. A. de C. V. (MRMB), su actividad principal es ser la propietaria de un hotel ubicado en el Estado de Mexico, en el municipio de Naucalpan, que opera 215 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Satélite María Bárbara", la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 7 de mayo de 2015.

- Servicios Administrativos Tlalnepantla, S. A. de C. V. su actividad principal es la prestación de servicios Administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 14 de abril de 2015; e inició operaciones el 1o. de julio de 2015.

- Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V. (IHMB), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Moteles y Restorantes María Bárbara, S. A. de C. V.; se constituyó el 4 de marzo de 2015, e inició operaciones en la misma fecha.

- Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V. (IH Insurgentes), su actividad principal es ser propietaria de un hotel en construcción ubicado en la Ciudad de Mexico se constituyó el 15 de mayo de 2015 e inició la construcción el 22 de enero de 2016.

- Inmobiliaria K Suites 1991, S. A. P. I. de C. V., (IKS), su actividad principal es ser propietaria de un complejo de suites ubicado en la Ciudad de México, que opera 150 suites, bajo el concepto de renta de espacios amueblados y bajo el nombre comercial "Krystal Grand Suites Insurgentes 1991". La operación de las suites está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación inmobiliaria que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 11 de mayo de 2016 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.

- ICD Sitra, S. A. de C. V., su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en San José del Cabo, Baja California Sur, el cual es arrendado a su subsidiaria Promotora Los Ángeles Cabos, S. A. de C. V.; se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.

- Promotora Los Ángeles Cabos, S. A. de C. V., su actividad principal es operar un hotel ubicado en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, México que opera 454 habitaciones bajo el nombre comercial "Krystal Grand Los Cabos". La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2017.

- Servicios Ángeles SJC, S. A. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2017.

- Sibra Vallarta, S. A. de C. V., su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, el cual es arrendado a su subsidiaria Arrendadora Vallarta, se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.

- Arrendadora los Ángeles Vallarta, S. A. de C. V. (Arrendadora Vallarta), su actividad principal es operar un hotel con 480 habitaciones ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, México. La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016, e inició operaciones el 1o. de mayo de 2017.

- CER diecinueve 91, S de R. L. de C. V., su actividad principal es proveer servicios de alimentos y bebidas para clientes de "Krystal Grand Suites Insurgentes 1991" y público en general; se constituyó el 04 de julio de 2017 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.

- Servicios Administrativos Suites 1991 S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 26 de junio de 2017 e inició operaciones el 1o. de octubre de 2017

## 2. 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).

El 20 de febrero de 2018, Francisco Alejandro Zinser Cieslik, Director General, Francisco Medina Elizalde, Director General Adjunto, Enrique Gerardo Martínez Guerrero, Director de Finanzas y Representante Legal y José Alberto Santana Cobián, Director de Administración, autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

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 que se mencionan en la nota 7. 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 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue de $19.74 y $20.66, respectivamente. El tipo de cambio del 20 de febrero de 2018 es de $18.5360.

## (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, 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.

En las notas siguientes a los estados financieros consolidados, se incluye la información sobre estimaciones y suposiciones críticas en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

- Notas 3(g) y 14 - Vidas útiles de inmuebles, mobiliario y equipo
- Notas 3(i) y 10 -Estimación para cuentas por cobrar a clientes
- Notas 3(l) y 18 - Medición de obligaciones laborales
- Notas 3(t) y 19 - Activos por impuestos diferidos
- Notas 3(o) - Programa de lealtad

En las notas siguientes a los estados financieros consolidados se incluye información sobre supuestos de incertidumbre de estimaciones que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

- Nota 3(v) y 24 - Contingencias

## (e) 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 31 de diciembre de 2017, 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 2015 | 25 |
| Adiciones | 2 |
| 31 de diciembre de 2016 | 27 |
| Adiciones | 6 [1] |
| 31 de diciembre de 2017 | 33 |

[1] Del total de estas adiciones, cinco entidades legales se adquirieron mediante la adquisición de negocios que se menciona en la nota 7.

## (f) Presentación del estado de resultados

Debido a que la Compañía 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.

# 3. Principales políticas contables

Las políticas contables indicadas a 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.

## (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.

Las participaciones accionarias de las principales subsidiarias consolidadas del Grupo se indican a continuación:

| SUBSIDIARIAS DE GHSF | TENENCIA ACCIONARIA | ACTIVIDAD PRINCIPAL |
|---|---|---|
| Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. | 100% | Administración de inmuebles |
| Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V. | 100% | Administración de inmuebles |
| Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V. | 100% | Administración de inmuebles |
| Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V. | 100% | Administración de inmuebles |
| Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. | 100% | Administración en hotelería |
| Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V. | 100% | Administración en hotelería |
| Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. | 100% | Administración en hotelería |
| Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V. | 100% | Administración en hotelería |
| Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. | 100% | Administración en hotelería |
| Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. | 100% | Administración en hotelería |
| Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. | 100% | Administración en hotelería |
| SF Partners II, S. de R. L. de C. V. | 100% | Administración en hotelería |
| Moteles y Restaurantes María Barbara, S. A. de C. V. | 100% | Administración en hotelería |
| Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. | 100% | Operación hotelera |
| Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V. | 100% | Servicios administrativos |
| Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. | 100% | Servicios administrativos |
| Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V. | 100% | Servicios administrativos |

| SUBSIDIARIAS DE GHSF | TENENCIA ACCIONARIA | ACTIVIDAD PRINCIPAL |
|---|---|---|
| Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V. | 100% | Servicios administrativos |
| Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V. | 100% | Servicios administrativos |
| Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V. | 100% | Servicios administrativos |
| Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. | 100% | Servicios administrativos |
| Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V. | 100% | Servicios administrativos |
| Servicios Administrativos Tlalnepantla Santa Fe, S. de R. L. de C. V. | 100% | Servicios administrativos |
| Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C. V. | 100% | Administración en hotelería |
| Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V. | 50% | Administración en hotelería |
| Inmobiliaria K Suites 1991, S. A. P. I. de C. V. | 100%(1) | Administración en hotelería |
| Sibra Vallarta, S. A. de C. V. | 50%(2) | Administración de inmueble |
| ICD Sitra, S. A. de C. V. | 50%(2) | Administración de inmuebles |
| Promotora los Ángeles Cabos, S. A. de C. V. | 50%(2) | Administración en hotelería |
| Servicios Ángeles SJC, S. A. de C. V. | 50%(2) | Servicios administrativos |
| Arrendadora Ángeles Vallarta, S. A. de C. V. | 50%(2) | Administración en hotelería |
| CER diecinueve, S de R. L. de C. V. | 100%(2) | Servicios de consumo |
| Servicios K Suites 1991 S. de R. L. de C. V. | 100%(1) | Servicios administrativos |

(1) Compañía consolidada a partir de 2016
(2) Compañía consolidada a partir de 2017

**(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 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 (Ver nota 9).

**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 (Ver nota 7).

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 | De 62 a 66 años |
| Construcciones de pasillos y circulaciones | De 52 a 56 años |
| Construcciones de servicios | De 42 a 46 años |
| Instalaciones complementarias | De 43 a 52 años |
| Elevadores | De 12 a 16 años |
| Aire acondicionado | De 2 a 6 años |
| Mobiliario | De 2 a 6 años |
| Equipo de transporte | De 1 a 3 años |
| Equipo de cómputo | De 1 a 2 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.

## (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 con una vida útil definida y 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 31 de diciembre de 2017 se incluyen ciertos activos recuperables como se describe en la nota 15.

## (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 de 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, tal y como se indica en la nota 20(d).

## (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.

Los costos financieros comprenden gastos por intereses sobre deuda y comisiones bancarias. Los costos de préstamos que no sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable, se reconocen en resultados utilizando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas cambiarias se reportan sobre una base neta en el estado de resultados.

## (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.

## 4. Pronunciamientos normativos no adoptados

### (a) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2018, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. El Grupo no planea adoptar las normas que se describen a continuación anticipadamente:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014)

  NIIF 9 (2014) es efectiva para los períodos anuales que inicien el 1o. de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.

  **i. Deterioro de activos financieros**
  La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo prospectivo de "pérdida crediticia esperada" ("ECL" por su siglas en inglés). Esto requerirá un juicio considerable

sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada

El nuevo modelo de deterioro se aplicará a los activos financieros medidos al costo amortizado con cambios atreves de otras cuentas de capital, excepto por la inversión en instrumentos de patrimonio.

De acuerdo con la NIIF 9, la asignación por pérdida se medirá en cualquiera de las siguientes bases:

a. 12 meses de ECL: son ECL que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y

b. ECL de por vida son ECL que resultan de todos los posibles eventos predeterminados durante la vida esperada de los instrumentos financieros.

**ii. Clasificación - Pasivos financieros**

En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.

Con base un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de Diciembre del 2017 y con base en los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, la Administración del Grupo ha determinado que el impacto de la IFRS no es significativo.

- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales, comenzados el 1o. de enero de 2018 o después, su adopción anticipada está permitida.

El Grupo está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros consolidados, sin embargo se estima que no tendrá impacto material.

- NIIF 16 Arrendamientos

  Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a partir del 1o. de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

  El Grupo está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 16 sobre sus estados financieros consolidados, misma que la Administración estima no será significativo.

- Modificación a NIIF 2 Pagos Basados en Acciones: Aclaración de cómo contabilizar ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones

Las modificaciones que fueron desarrolladas a través del Comité de Interpretaciones de IFRS entregan requerimientos sobre la contabilización para:

a. Los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad sobre la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo;
b. Las transacciones con pagos basados en acciones con una cláusula de liquidación neta para obligaciones de retención de impuestos;
c. Una modificación en los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción desde liquidada en efectivo hacia liquidada con instrumentos de patrimonio.

El 20 de junio de 2016, se emitió esta modificación que requiere aplicación para los períodos anuales que comienzan en o después del 1o. de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada.

La Administración considera que esta modificación no tendrá impacto sobre sus estados financieros consolidados del Grupo.

## (b) Nuevas normas o modificaciones a las normas adoptadas

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2017, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las siguientes:

- Iniciativa de Divulgación (Enmiendas a la NIC 7)

  Las enmiendas requieren revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento, incluidos los cambios derivados del flujo de efectivo y los cambios que no afectan al efectivo.

  Adicional a la revelación en la nota 16, la aplicación de estas modificaciones, no ha causado impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

- Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas No Realizadas (Enmiendas a la NIC 12)

  Las enmiendas aclaran el tratamiento contable de los activos por impuestos diferidos por las pérdidas no realizadas sobre instrumentos de deuda medidos a su valor razonable.
  El Grupo ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones aclaran cómo una entidad deberá evaluar si tendrá suficientes utilidades gravables futuras contra las cuales puede aplicar una diferencia temporal deducible.

  La aplicación de estas modificaciones no ha causado impacto en los estados financieros consolidados del Grupo ya que ésta evalúa la suficiencia de futuras utilidades gravables de manera consistente con estas modificaciones.

# 5. Determinación de valores razonables

Varias políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la determinación del valor razonable de los activos y pasivos tanto financieros como no financieros. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, se estima a su valor de recuperación tomando en cuenta sus posibilidades manifiestas de incobrabilidad.

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

# 6. Administración de riesgos financieros

El Grupo se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo cambiario
- Riesgo de tasa de interés

Esta nota presenta información sobre la exposición del Grupo cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Grupo para la medición y administración de riesgos, así como la Administración de capital del Grupo. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

**Marco de administración de riesgos**

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de Administración de riesgos del Grupo. La Administración es responsable del desarrollo y monitoreo del cumplimiento de las políticas establecidas.

Las políticas de Administración de riesgos del Grupo se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Grupo, establecer los límites y controles apropiados, para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de Administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades del Grupo, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de Administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

El Consejo de Administración del Grupo supervisa la forma en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos del Grupo; adicionalmente revisa que sea adecuado con el marco de Administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta el Grupo.

**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, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes del Grupo.

**Cuentas por cobrar a clientes, a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar**

La exposición del Grupo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios del Grupo se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.

La Administración del Grupo ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente en cuanto a su solvencia antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago y crédito por hospedaje. La revisión efectuada por el Grupo incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias. Para cada cliente se establecen límites de crédito, que representan el monto abierto máximo. Los clientes que no satisfacen las referencias de crédito del Grupo, sólo pueden llevar a cabo operaciones mediante pago anticipado o efectivo.

El Grupo crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

**Inversiones**

El Grupo limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en inversiones en “mesa de dinero”, las cuales son de alta liquidez y de bajo riesgo.

***Garantías***

Es política del Grupo el otorgar garantías financieras solamente a las compañías subsidiarias poseídas al menos en un 90%.

Al 31 de diciembre de 2017, se tiene un préstamo con BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple y como garante se tienen a las empresas subsidiarias Servicios de Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. y Chartwell Inmobiliaria Monterrey, S. de R. L. de C. V. (Ver nota 16).

**Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Grupo para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo. (Ver nota 21).

Normalmente, el Grupo se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un período de 30 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales el Grupo tiene contratadas coberturas de seguros.

**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. El objetivo de la Administración del Grupo con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

**Riesgo cambiario**

El Grupo está expuesto a riesgo cambiario principalmente por la prestación de servicios y préstamos denominados en una moneda distinta a la moneda funcional del Grupo, que es el peso. La moneda extranjera en que dichas transacciones están denominadas es el dólar.

Los intereses sobre los préstamos se denominan en la moneda del préstamo que es el dólar.

Respecto a otros activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, el Grupo se asegura que su exposición neta se mantenga en el nivel aceptable mediante la compra y venta de divisas extranjeras a tipos de cambio de operaciones al contado o "spot" para cubrir imprevistos a corto plazo.

**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.

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

**Administración del capital-**
La Administración busca mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas del Grupo y mantener la confianza de los participantes del mercado. Esto se logra con una Administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad del Grupo, y los planes de inversión a largo plazo que principalmente financian los flujos de efectivo de operación del Grupo. Con estas medidas, el Grupo pretende alcanzar un crecimiento constante de las utilidades.

# 7. Adquisiciones de negocios

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

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 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. (Ver Nota 1).

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 Sitra y Sibra, ii. exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en Sitra y Sibra y iii. capacidad de utilizar su poder sobre Sitra y Sibra para influir en el importe de sus rendimientos.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente en base al boletín IFRS 3 "combinación de negocios", el Grupo reconoció un crédito mercantil 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.

| | VALORES RAZONABLES RECONOCIDOS AL MOMENTO DE LA ADQUISICIÓN |
|---|---|
| **Activos circulantes:** | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | $ 3,720 |
| Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar | 81,814 |
| **Activos no circulantes:** | |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 3,096,097 |
| Otros activos no circulantes | 6,023 |
| **Pasivos circulantes:** | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | (1,393,314) |
| **Pasivos no circulantes:** | |
| Créditos bancarios | (297,483) |
| Impuestos diferidos | (724,523) |
| **Activos netos adquiridos** | 772,334 |
| **Menos: participación no controladora** (1) | 386,167 |
| Menos: contraprestación pagada en efectivo | (610,226) |
| **Crédito mercantil** | **$ (224,059)** |

(1) La participación no controladora se valuó a la fecha de la adquisición del negocio multiplicando el porcentaje de participación de los inversionistas minoritarios por el valor razonable de los activos netos adquiridos.

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos identificables en las adquisiciones de negocios, se reconocieron en los estados financieros consolidados en las fechas en que ocurrieron dichas operaciones.

El grupo incurrió en costos de adquisición de $5,152 en relación con honorarios legales externos y costos de due diligence. Estos costos han sido incluidos en los gastos de expansión.

Por los diez meses terminados el 31 de diciembre de 2017, SITRA Y SIBRA contribuyeron a los resultados del Grupo con un total de $142,174y $63,919 de ingresos y aportó una pérdida neta de $27,423 y $25,998. De haberse producido la adquisición el 1o. de enero de 2017, la administración estima que los ingresos consolidados hubieran sido de $1,622,715, mientras que la utilidad consolidada del año hubiera ascendido a $176,697 Para determinar estas cantidades, la administración asumió que los ajustes al valor razonable que surgieron en la fecha de adquisición hubieran sido los mismos si la adquisición hubiera tenido lugar el 1o. de enero de 2017.

# 8. Información por segmentos de negocio

## a) Bases de segmentación

El Grupo cuenta con tres segmentos operativos, los cuales se clasifican por tipo de servicio y debido a la similitud de sus características económicas:

- Servicios Urbanos
- Servicios Resort
- Operadora y Holding

El segmento Urbano se refiere a hoteles de Ciudad, el segmento Resort se refiere a hoteles a pie de playa y el segmento de Operadora y Holding se refiere al segmento de operación de los hoteles de terceros y servicios administrativos.

El desempeño de los segmentos operativos se mide basado en los ingresos totales y la utilidad de operación de cada segmento operativo, ya que la administración considera que dicha información es la más adecuada para la evaluación de los resultados. La información financiera relativa a cada uno de los segmentos operativos se detalla en la hoja siguiente.

| 2017 | URBANOS | RESORT | OPERADORA Y HOLDING | CONSOLIDADO |
|---|---|---|---|---|
| Ingresos totales de operación | $ 591,425 | 887,333 | 102,738 | 1,581,496 |
| Depreciación y amortizaciones | 57,055 | 75,816 | 11,302 | 144,173 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 201,478 | 255,030 | (121,442) | 335,066 |
| Utilidad (pérdida) neta consolidada | 132,935 | 104,612 | (50,165) | 187,382 |

| 2016 | URBANOS | RESORT | OPERADORA Y HOLDING | CONSOLIDADO |
|---|---|---|---|---|
| Ingresos totales de operación | $ 506,514 | 614,331 | 100,320 | 1,221,166 |
| Depreciación y amortizaciones | 54,861 | 43,478 | 13,719 | 112,058 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 153,474 | 210,770 | (74,331) | 289,913 |
| Utilidad (pérdida) neta consolidada | 54,595 | 78,432 | 27,192 | 160,219 |

A continuación se menciona la situación financiera consolidada de los últimos dos años;

| 2017 | URBANOS | RESORT | OPERADORA Y HOLDING | CONSOLIDADO |
|---|---|---|---|---|
| Activos totales | $ 2,622,317 | 5,651,437 | 752,548 | 9,026,302 |
| Pasivos totales | 748,661 | 2,866,090 | 72,490 | 3,687,241 |

| | 2016 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | URBANOS | RESORT | OPERADORA Y HOLDING | CONSOLIDADO |
| Activos totales | $ 2,566,139 | 2,119,250 | 1,153,885 | 5,839,274 |
| Pasivos totales | 718,743 | 966,870 | 8,727 | 1,694,340 |

# 9. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Efectivo | $ 278,861 | 1,016,193 |
| Inversiones temporales | 9,154 | 715,394 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante | 288,015 | 1,731,587 |
| Efectivo restringido largo plazo(1) | 103,655 | 67,486 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo(2) | $ 391,670 | 1,799,073 |

(1) El efectivo restringido comprende ciertos depósitos para garantizar el pago de los créditos bancarios.
(2) El saldo del efectivo contiene los flujos que se obtuvieron en la oferta publica subsecuente (ver nota 20(a)).

# 10. Cuentas por cobrar

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

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Huéspedes y agencias | $ 120,848 | 76,115 |
| Otros | 18,112 | 9,931 |
| | 138,960 | 86,046 |
| Menos estimación para cuentas de cobro dudoso | 3,773 | 1,258 |
| Total de cuentas por cobrar | $ 135,187 | 84,788 |

En la nota 21 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y cambiario y a las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar.

# 11. Operaciones y saldos con partes relacionadas

## (a) Relaciones de control

Al 31 de diciembre de 2017, 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 53.8833% del capital.
- El 46.1167% 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.

## (b) Remuneración por sueldos al personal clave de la administración

Los miembros clave de la Administración recibieron las siguientes remuneraciones por sueldos, las cuales se incluyen en costos de personal. (Ver nota 22):

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Beneficio a corto plazo | $ 32,332 | 28,996 |

## (c) Operaciones con otras partes relacionadas

A continuación se describen las operaciones con otras partes relacionadas:

**(i) Ingresos**

| | VALOR DE LA OPERACIÓN | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| **Honorarios base de administración:** | | |
| Hotelera Chicome, S. A. de C.V. | $ 11,746 | 10,843 |
| WSC CKD Krystal Grand Reforma F/10057 | 5,593 | 9,314 |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. | 4,049 | 4,758 |
| Hotelera Caracol, S. A. de C.V. | 4,439 | 3,833 |
| **Consorcio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. A. P. I. de C.V.** | **2,726** | **2,509** |
| **Honorarios de incentivo:** | | |
| Hotelera Chicome, S. A. de C.V. | $ 15,733 | 13,262 |
| WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057 | 8,765 | 14,917 |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C.V. | 4,711 | 6,233 |
| Hotelera Caracol, S. A. de C.V. | 4,510 | 3,660 |
| **Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C.V.** | **4,239** | **3,779** |

| | VALOR DE LA OPERACIÓN | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| **Ingresos por publicidad corporativa e internacional:** | | |
| Hotelera Chicome, S. A. de C. V. | $ 9,215 | 8,568 |
| Hotelera Caracol, S. A. de C. V. | 2,089 | 1,875 |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. | 1,907 | 2,633 |
| WSC CKD Krystal Grand Reforma F/10057 | 1,295 | 2,102 |
| **Otros ingresos:** | | |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. | $ 926 | 1,054 |
| Hotelera Chicome, S. A. de C. V. | 1,352 | 1,001 |
| WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057 | 1,069 | 997 |
| Hotelera Caracol, S. A. de C. V. | 819 | 569 |
| Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V. | 287 | 279 |
| Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V. | 38 | 40 |
| Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V. | 38 | 40 |
| Servicios Corporativos Krystal Ixtapa, S. A. de C. V. | 38 | 40 |
| **(ii) Gastos** | | |
| **Gastos reembolsables:** | | |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. | $ 10,665 | 8,220 |
| WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057 | 765 | 950 |
| **Gastos por servicios administrativos:** | | |
| Grupo Circum, S. A. de C. V. | $ 7,584 | 7,385 |
| Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V. | 4,216 | 5,146 |
| **Gastos por servicios de Desarrollo:** | | |
| Grupo Circum, S. A. de C. V. | $ 6,403 | - |
| **Rentas:** | | |
| Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V. | $ 5,864 | 5,599 |
| WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057 | 402 | 585 |
| **Compra de activo fijo:** | | |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. | $ - | 223,777 |
| **Otros gastos recuperables:** | | |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. | $ - | 2,335 |
| Hotelera Chicome, S. A. de C. V. | - | 92 |
| Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V. | - | 17 |

**(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:

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Cuentas por cobrar** | | |
| Hotelera Chicome, S. A. de C. V. | $ 5,550 | 3,605 |
| Hotelera Caracol, S. A. de C. V. | 2,188 | 1,623 |
| Consorcio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. de R. L. de C. V. | 827 | 633 |
| Grupo Inmobiliario 1991, S. A. | 580 | - |
| Servicios Integrales PIN, S. A. de C. V. | 300 | - |
| Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V. | 11 | 13 |
| Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V. | 4 | 4 |
| Servicios Hoteleros Monterrey, S. A. de C. V. | 3 | |
| Nexxus Capital Private Equity Fund III, L. P. | 2 | 2 |
| Comercializadora MP, S. A. de C. V. | 2 | 2 |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. | - | 371 |
| Impulsora de las Lomas, S. A. | - | 5,423 |
| WSC CKD Krystal Grand Reforma F/0105 | - | 2,114 |
| **Total de cuentas por cobrar** | **$ 9,467** | **13,790** |
| **Cuentas por pagar** | | |
| Grupo ICD Sitra, S. A. de C. V. | $ 15,146 | - |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. | 768 | - |
| Operadora Inca, S. A. de C. V. | 10 | - |
| **Total de cuentas por pagar** | **$ 15,924** | **-** |

En la nota 21 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y liquidez relacionados con cuentas por pagar a partes relacionadas.

## 12. Otras cuentas por cobrar

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

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Impuesto al valor agregado por recuperar | $ 288,255 | 131,727 |
| Impuesto sobre la renta por recuperar | 46,259 | 20,952 |
| Deudores diversos | 8,982 | 1,570 |
| Impuesto sobre depósitos en efectivo por recuperar | 413 | 413 |
| IETU por recuperar | 226 | 231 |
| Otros | 9,001 | 3,882 |
| | $ 353,136 | 158,775 |

En la nota 21 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito relacionados con otras cuentas por cobrar.

## 13. Inventarios

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Alimentos | $ 5,235 | 3,349 |
| Otros suministros de operación | 5,493 | 3,976 |
| Bebidas | 4,726 | 1,254 |
| | $ 15,454 | 8,579 |

## 14. Inmuebles, mobiliario y equipo

El movimiento de inmuebles, mobiliario y equipo se muestran a continuación:

| | TERRENOS | EQUIPO DE OPERACIÓN | EDIFICIOS | MOBILIARIO Y EQUIPO | CONSTRUCCIÓN EN PROCESO | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inversión:** | | | | | | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2015 | $ 483,042 | 33,907 | 2,250,062 | 334,470 | 189,618 | 3,291,099 |
| Adquisiciones | 130,022 | 5,884 | 71,218 | 94,654 | 427,859 | 729,637 |
| Enajenaciones | - | - | - | (3,682) | - | (3,682) |

| | TERRENOS | EQUIPO DE OPERACIÓN | EDIFICIOS | MOBILIARIO Y EQUIPO | CONSTRUCCIÓN EN PROCESO | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Traspasos | (12,648) | 138 | 203,816 | 17,037 | (208,343) | - |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2016** | **$ 600,416** | **39,929** | **2,525,096** | **442,479** | **409,134[1]** | **4,017,054** |
| **Inversión:** | | | | | | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2016 | $ 600,416 | 39,929 | 2,525,096 | 442,479 | 409,134(1) | 4,017,054 |
| Adquisiciones | - | 7,865 | 239,740 | 46,324 | 887,586 | 1,181,515 |
| Enajenaciones | - | (4,978) | (2,951) | (1,639) | (2,270) | (11,838) |
| Efecto de adquisiciones | 1,169,185 | - | 1,776,882 | 138,538 | 11,492 | 3,096,097 |
| Traspasos | - | 3,193 | 238,433 | 13,614 | (255,240) | - |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2017** | **$ 1,769,601** | **46,009** | **4,777,200** | **639,316** | **1,050,702** | **8,282,828** |
| **Depreciación acumulada:** | | | | | | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2015 | $ - | - | 313,929 | 146,474 | - | 460,403 |
| Depreciación del ejercicio | - | - | 59,945 | 47,006 | - | 106,951 |
| Enajenaciones | - | - | - | (3,232) | - | (3,232) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2016** | **$ -** | **-** | **373,874** | **190,248** | **-** | **564,122** |
| **Depreciación acumulada:** | | | | | | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2016 | $ - | - | 373,874 | 190,248 | - | 564,122 |
| Depreciación del ejercicio | - | - | 91,319 | 48,896 | - | 140,215 |
| Enajenaciones | - | - | (9,423) | (2,318) | - | (11,741) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2017** | **$ -** | **-** | **455,770** | **236,826** | **-** | **692,596** |
| **Valor en libros:** | | | | | | |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2016** | **$ 600,416** | **39,929** | **2,151,222** | **252,230** | **409,134** | **3,452,932** |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2017** | **$ 1,769,601** | **46,009** | **4,321,429** | **402,490** | **1,050,702** | **7,590,232** |

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el costo estimado para concluir las construcciones en proceso asciende a $1,018,767 y $1,515,761 respectivamente.

(1) Las construcciones en proceso corresponden a remodelaciones en Krystal Urban Cancún, Hilton Vallarta, Krystal Grand Punta Cancun, Krystal Grand Insurgentes (IH Insurgentes) y Krystal Residences and Suites (IKS).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

# 15. Otros activos

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Honorarios extraordinarios, netos de amortización [(1)(2)(3)] | $ 14,720 | 40,792 |
| Otros | 5,657 | 2,552 |
| | $ 20,377 | 43,344 |

(1) El día 13 de marzo 2017, Hotelera SF S. de R. L. de C. V. firmó un contrato de operación y administración hotelera con Servicios Integrales PIN, S. A. P. I. de C. V., para operar un hotel de 140 habitaciones en la ciudad de Irapuato, Gto. Esto bajo la franquicia de una reconocida marca internacional), en el cual se estipuló el pago de un honorario extraordinario por $7,000 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del hotel para operarlo por un plazo de 15 años y amortiza mensualmente por el mismo período. Al 31 de diciembre de 2017, la amortización fue de $ 350.

(2) El día 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de operación y administración hotelera con Inca Inmobiliaria Monterrey S. A. de C. V., propietaria del hotel "Krystal Urban Monterrey", en el cual se estipula el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de $6,000, en consideración por haber sido elegido por la propietaria del hotel para operarlo un plazo inicial de 10 años, mismo período por el que se efectuará su amortización. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la amortización fue de $600 y $300, respectivamente.

(3) El día 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos S. A. de C. V. (propietaria del hotel "Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México), en el cual se estipuló el pago de un honorario extraordinario por $3,600 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del hotel para operarlo por un plazo de 10 años y amortiza mensualmente por el mismo período. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la amortización fue de $360 y $270, respectivamente.

# 16. Deuda a corto y largo plazo

La deuda del Grupo se integra como se menciona a continuación:

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 de dólares a Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L de C. V. e Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V., los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento en 10 años. El último pago por 8,700,000 dólares corresponde al 30% del total de la deuda. | $ 331,006 | 395,825 |

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. hasta por 22,000,000 de dólares, 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 6,600,000 dólares corresponde al 30% del total de la deuda. | 346,554 | 394,166 |
| | $ 677,560 | 789,991 |
| Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. por $120,000 a una tasa anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa TIIE definida en el contrato y a la falta de esta, a razón de una tasa de interés anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa CETES, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de febrero de 2016 con vencimiento a 10 años. El último pago por $36,000 corresponde al 30% del total de la deuda. | 102,769 | 111,385 |
| Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. por 18,300,000 dólares, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 39 exhibiciones trimestrales, comenzando el 28 de junio de 2014, con vencimiento en 10 años. El último pago por 5,490,000 de dólares corresponde al 30% del total de la deuda. | 270,405 | 310,278 |
| Crédito simple otorgado por Banco Ve por Más, S. A. a Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. por $100,000 los cuales devengan intereses a la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.2 puntos porcentuales a la Tasa (TIIE), pagando en 25 exhibiciones trimestrales comenzando en 19 de mayo de 2017 con vencimiento en 6 años | 91,250 | 100,000 |
| Crédito simple otorgado por Banco Santander México a SF Partners II, S. de R. L. de C. V. por $85,000 los cuales devengan intereses a la tasa ordinaria que resulte de sumar 2.95 puntos porcentuales a la tasa (TIIE) pagaderos en 79 mensualidades comenzando el 16 de diciembre de 2016, con vencimiento en 7 años. El último pago por $25,500 corresponde al 30% del total de la deuda. | 75,083 | 84,237 |
| | $ 1,217,067 | 1,395,891 |

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Crédito otorgado por el Fideicomiso para el Ahorro de Energía Eléctrica a favor de Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. para la compra de CHILLER por $5,356 los cuales devengan intereses a una tasa fija de 8.06% pagaderos a 36 mensualidades iniciando el 18 de septiembre de 2016. | 2,694 | 4,672 |
| Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por el Banco Mercantil del Norte, S. A. a Moteles y Restoranes María Bárbara, S. A. de C. V. Por $110,000 los cuales devengan intereses a la tasa TIIE a 28 días más 3.0 puntos porcentuales. Pagaderos en 15 exhibiciones anuales con vencimiento el 30 de mayo de 2031. | 110,000 | - |
| Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaría otorgado por SABCAPITAL, S. A. de C. V., SOFOM, E. R. por $31,500,000 USD. 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 14 de noviembre 2029. | 621,665 | - |
| Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaría otorgado por SABCAPITAL, S. A. de C, V., SOFOM, E.R. por $28,800,000 USD., a Sibra Vallarta, S. A. de C. V. Los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 46 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 5 de diciembre 2029. | 568,380 | - |
| Intereses devengados por pagar | 13,745 | 11,091 |
| Menos costos de emisión de deuda | (22,911) | (9,031) |
| **Total de la deuda** | **2,510,640** | **1,402,623** |
| Menos vencimientos circulantes | 168,361 | 138,031 |
| **Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes** | **$ 2,342,279** | **1,264,592** |

| | Saldo Inicial | Prestamos recibidos durante 2017 | Pagos de principal | Intereses pagados | Total de transacciones en efectivo | Otros costos financieros | Pérdida en cambios no realizada | Intereses devengados | Adquisición de negocios | Saldo final |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Deuda a largo plazo | $ 1,402,623 | 1,266,557 | (415,443) | (91,561) | 2,162,176 | 3,376 | (47,655) | 94,214 | 298,529 | 2,510,640 |

El gasto por intereses sobre los préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, fue de $94,214 y $54,036, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la distribución entre las entidades emisoras del crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 de dólares, (que tiene como coacreditadas a Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. y Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.), se muestra a continuación:

| | DÓLARES |
|---|---|
| Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. | 26,300,000 |
| Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V. | 2,700,000 |
| | 29,000,000 |

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 2017, el Grupo cumplió con las obligaciones de hacer y no hacer establecidos en los contratos de crédito.

En la nota 21 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez y cambiario relacionados con la deuda a corto y largo plazo.

# 17. Proveedores y pasivos acumulados y provisiones

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

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Proveedores | $ 109,544 | 71,765 |
| Pasivos acumulados | 145,610 | 53,663 |
| Provisiones | 46,935 | 61,652 |
| | $ 302,089 | 187,080 |

En la nota 21 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez relacionados con proveedores y pasivos acumulados.

# 18. Beneficios a los empleados

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

A continuación se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Prima de antigüedad | $ 4,179 | 3,867 |

**(a) Movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)**

| | PRIMA DE ANTIGÜEDAD | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| OBD al 1o. de enero | $ 3,867 | 3,306 |
| Beneficios pagados por el plan | ( 162) | (185) |
| Costo laboral del servicio actual | 512 | 350 |
| Costo financiero | 223 | 202 |
| Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período | (261) | 194 |
| OBD al 31 de diciembre | $ 4,179 | 3,867 |

**(b) Gasto reconocido en resultados**

| | PRIMA DE ANTIGÜEDAD | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Costo laboral del servicio actual | $ 512 | 350 |
| Interés sobre la obligación | 223 | 202 |
| Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período | (261) | 194 |
| | $ 474 | 746 |

El costo neto del período se reconoció en 2017 y 2016 en el rubro de gastos indirectos de administración en los estados consolidados de resultados.

**(c) Supuestos actuariales**

Los principales supuestos actuariales a la fecha del informe (expresados como promedios ponderados) son los siguientes:

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Tasa de descuento | 7.75% | 6.75% |
| Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros | 4.64% | 4.64% |

# 19. Impuesto a la utilidad, impuesto sobre la renta (ISR)

La Ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

**(a) Conciliación de tasa efectiva**

El gasto de impuestos atribuible a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, fue diferente del que resulto de aplicar la tasa del 30% del ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

| | ISR | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Gasto "esperado" | $ 83,309 | 59,244 |
| Incremento (reducción) resultante de: | | |
| Efecto fiscal de la inflación, neto | (20,360) | (27,899) |
| Gastos no deducibles | 7,014 | 3,751 |
| Reconocimiento de activos por ISR diferidos previamente no reconocidos | 20,125 | 2,166 |
| Otros, neto | 227 | - |
| Gasto por impuestos a la utilidad | $ 90,315 | 37,262 |

**(b) Activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos reconocidos**

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se derivan de lo que se menciona en la hoja siguiente.

| | ISR | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Activos diferidos: | | |
| Pérdidas fiscales por amortizar | $ 158,552 | 117,750 |
| Provisiones | 34,385 | 18,495 |
| Anticipos de clientes | 8,822 | 6,562 |
| Estimación de cuentas incobrables | 108 | 378 |
| PTU deducible | 213 | 220 |
| Beneficios a los empleados | 1,221 | 1,160 |
| Total de activos diferidos | 203,301 | 144,565 |
| Pasivos diferidos: | | |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 815,387 | 86,228 |
| Pagos anticipados | 9,694 | 7,313 |
| Otros activos | 89,328 | 13,003 |
| Total de pasivos diferidos | 914,409 | 106,544 |
| (Pasivo) activos diferidos, neto | $ (711,108) | 38,021 |

| | ISR | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Activos diferidos en estados consolidados de situación financiera | $ 101,982 | 112,438 |
| Pasivos diferidos en estados consolidados de situación financiera | 813,090 | 74,417 |
| (Pasivo) activos diferidos, neto | $ (711,108) | 38,021 |

Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se han presentado en el estado consolidado de situación financiera, con base en la agrupación de cada entidad legal que se incluye en la consolidación, debido a que los efectos impositivos no pueden netearse o compensarse entre las distintas entidades, por no existir ningún mecanismo legal que lo permita.

**(c) Movimientos en las diferencias temporales**

| | 1º. DE ENERO DE 2017 | RECONOCIDO EN RESULTADOS | ADQUISICIÓN DE NEGOCIO | 31 DE DICIEMBRE DE 2017 |
|---|---|---|---|---|
| Inmuebles, mobiliario y equipo | $ (86,228) | (4,636) | (724,523) | (815,387) |
| Pérdidas fiscales por amortizar | 117,750 | 40,802 | - | 158,552 |
| Provisiones de pasivo | 18,495 | 15,890 | - | 34,385 |
| Anticipos de clientes | 6,562 | 2,260 | - | 8,822 |
| Estimación de cuentas incobrables | 378 | (270) | - | 108 |
| Beneficios a los empleados | 1,160 | 61 | - | 1,221 |
| PTU deducible | 220 | (7) | - | 213 |
| Pagos anticipados | (7,313) | (2,381) | - | (9,694) |
| Otros activos | (13,003) | (76,325) | - | (89,328) |
| | $ 38,021 | (24,606) | (724,523) | (711,108) |

| | 1º. DE ENERO DE 2016 | RECONOCIDO EN RESULTADOS | ADQUISICIÓN DE NEGOCIO | 31 DE DICIEMBRE DE 2016 |
|---|---|---|---|---|
| Inmuebles, mobiliario y equipo | $ (104,331) | 18,103 | - | (86,228) |
| Pérdidas fiscales por amortizar | 114,163 | 3,587 | - | 117,750 |
| Provisiones de pasivo | 8,465 | 10,030 | - | 18,495 |
| Anticipos de clientes | 6,026 | 536 | - | 6,562 |
| Estimación de cuentas incobrables | 1,905 | (1,527) | - | 378 |
| Beneficios a los empleados | 992 | 168 | - | 1,160 |
| PTU deducible | 285 | (65) | - | 220 |
| Pagos anticipados | (2,206) | (5,107) | - | (7,313) |
| Otros activos | (16,347) | 3,344 | - | (13,003) |
| | $ 8,952 | 29,069 | - | 38,021 |

Los activos por impuestos diferidos que no han sido reconocidos en los estados financieros consolidados del Grupo se muestran a continuación:

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Pérdidas fiscales por amortizar | $ 148,015 | 227,283 |

Al 31 de diciembre de 2017, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

| AÑO | IMPORTE ACTUALIZADO PÉRDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR |
|---|---|
| 2020 | $ 59 |
| 2021 | 6,309 |
| 2022 | 7,129 |
| 2023 | 17,897 |
| 2024 | 120,867 |
| 2025 | 157,520 |
| 2026 | 123,624 |
| 2027 | 59,980 |
| | $ 493,385 |

# 20. Capital contable y reservas

A continuación se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable de la Compañía:

**(a) 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.

**(b) 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. 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 31 de diciembre de 2017, es de 3,014,892 acciones que equivale al 0.61% del total de acciones en capital social del Grupo.

De las acciones recompradas 2,441,809 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementó en 2016 573,083 corresponden al fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2017 es de $10.28 y al 31 de diciembre de 2016 es de $ 9.30 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

**(c) Pago basado en acciones**

El Grupo cuenta con un fideicomiso con el objeto de comprar acciones propias para el pago basado en acciones de ciertos ejecutivos del Grupo. Las características principales del plan es una vigencia de tres años, la fecha de inicio del plan fue el 1o. de abril de 2016 y se liberara el 20%, el 30% y 50% de las acciones al cumplir el primer, segundo y tercer aniversario, respectivamente. Para participar en el plan de pago basado en acciones, el ejecutivo tiene que tener al menos un año antigüedad en el Grupo, ser recomendado por el comité ejecutivo y permanecer en el Grupo en la fecha de cada aniversario. Este plan permite se hagan incorporaciones en su vigencia las cuales deberán cumplir con las mismas condiciones. El consejo de Administración del Grupo autoriza y asigna las acciones del plan por lo menos una vez al año a ciertos ejecutivos que son elegible conforme a las políticas. El valor razonable para cada acción asignada en el plan de acciones es igual al precio promedio de mercado de la acción a la fecha de asignación.

Las acciones del fideicomiso para el pago basado en acciones al 31 de diciembre de 2017 es de 2,441,809 acciones cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2017 era de $10.28 pesos por acción. De acuerdo con la vigencia del plan se reconoció un gasto por $13,403 y se acreditó a la reserva de recompra de acciones el efecto neto de impuestos de $8,521.

**(d) Prima en suscripción de acciones**

Representa la diferencia en exceso entre el pago de las acciones suscritas y el valor nominal de las mismas derivada del aumento de capital social efectuado el 26 de febrero de 2010 de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

**(e) Restricciones al capital contable**

La utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. (Ver nota 20(g)).

El importe actualizado, sobre bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los socios puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el ISR, y las otras cuentas del capital contable, originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los accionistas solamente podrán disponer del 70% restante.

**(f) Reserva legal**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el monto de la reserva legal asciende a $190,493, cifra que no ha alcanzado el monto requerido.

**(g) 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 período. El promedio ponderado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como se muestra a continuación:

| | NÚMERO DE ACCIONES | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| 1º. de enero | 487,277,367 | 273,135,134 |
| Venta (recompra) de acciones | 792,271 | (1,442,297) |
| Emisión de acciones | - | 215,584,530 |
| Saldo final de acciones | 488,069,638 | 487,277,367 |
| Promedio ponderado | 487,935,188 | 388,441,557 |
| Utilidad por acción | 0.38 | 0.41 |

# 21. 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 | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Cuentas por cobrar | $ 135,187 | 84,788 |
| Partes relacionadas | 9,467 | 13,790 |
| Otras cuentas por cobrar | 353,136 | 158,775 |
| | $ 497,790 | 257,353 |

A continuación se muestra la exposición máxima al riesgo crediticio para cuentas por cobrar a clientes a la fecha del informe, por región geográfica:

| | VALOR EN LIBROS | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Nacionales | $ 96,057 | 59,713 |
| Otras regiones | 39,130 | 25,075 |
| | $ 135,187 | 84,788 |

A continuación se muestra la exposición máxima al riesgo crediticio para cuentas por cobrar a clientes a la fecha del informe, por tipo de cliente:

| | VALOR EN LIBROS | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Cliente final | $ 64,868 | 35,212 |
| Clientes mayoristas | 61,851 | 48,122 |
| Clientes minoristas | 8,468 | 1,454 |
| | $ 135,187 | 84,788 |

**Instrumentos financieros derivados**

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

| | VALOR RAZONABLE | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Efecto en miles de pesos | | |
| Opciones de tasa de interés (TIIE 91) BBVA Bancomer | $ 1,543 | 1,602 |
| Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer | 192 | 625 |
| | $ 1,735 | 2,227 |

**Pérdidas por deterioro**

A continuación se incluye la clasificación de las cuentas por cobrar a clientes según su antigüedad a la fecha del informe:

| | BRUTO 2017 | DETERIORO 2017 | BRUTO 2016 | DETERIORO 2016 |
|---|---|---|---|---|
| Al corriente | $ 108,707 | - | 64,263 | - |
| Vencido de 0 a 30 días | 16,242 | - | 10,919 | - |
| Vencido de 31 a 120 días | 8,160 | - | 7,709 | - |
| Vencido a más de 120 días | 5,850 | (3,773) | 3,155 | (1,258) |
| | $ 138,959 | (3,773) | 86,046 | (1,258) |

El movimiento en la provisión para deterioro respecto de cuentas por cobrar a clientes durante el ejercicio fue como sigue:

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Saldo al inicio del ejercicio | $ 1,258 | 6,350 |
| Incremento (aplicación) del ejercicio | 2,515 | (5,092) |
| Saldo al final del ejercicio | $ 3,773 | 1,258 |

**(c) 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.

A continuación se muestran los vencimientos contractuales de los pasivos financieros, incluyendo deuda a corto y largo plazo, proveedores, pasivos acumulados y cuentas por pagar a partes relacionadas. No se prevé que los flujos de efectivo que se incluyen en el análisis de vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes:

| 2017 | VALOR EN LIBROS | FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES | 1 AÑO | 2 AÑOS | 3 AÑOS | MÁS DE 3 AÑOS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Pasivos financieros no derivados** | | | | | | |
| Deuda a corto y largo plazo | $ 2,510,640 | 3,090,338 | 252,780 | 326,125 | 317,695 | 2,193,737 |
| Proveedores | 109,544 | 109,544 | 109,544 | - | - | - |
| Pasivos acumulados | 145,610 | 145,610 | 145,610 | - | - | - |
| | $ 2,765,794 | 3,345,492 | 507,934 | 326,125 | 317,695 | 2,193,737 |

| 2016 | VALOR EN LIBROS | FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES | 1 AÑO | 2 AÑOS | 3 AÑOS | MÁS DE 3 AÑOS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Pasivos financieros no derivados** | | | | | | |
| Deuda a corto y largo plazo | $ 1,402,623 | 1,736,485 | 203,518 | 226,199 | 202,952 | 1,103,816 |
| Proveedores | 71,765 | 71,765 | 71,765 | - | - | - |
| Pasivos acumulados | 53,663 | 53,663 | 53,663 | - | - | - |
| | $ 1,528,051 | 1,861,913 | 328,946 | 226,199 | 202,952 | 1,103,816 |

**Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo tasas de interés, precios de las acciones y tipos de cambio, afecten los ingresos del Grupo o el valor de los 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.

**Exposición a riesgos cambiarios**

A continuación se presenta la exposición del Grupo a los riesgos cambiarios:

| | MILES DE DÓLARES | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Cuentas por cobrar a clientes | $ 2,314 | 1,206 |
| Préstamos bancarios garantizados | (108,334) | (53,245) |
| Proveedores | (527) | (382) |
| Exposición neta | $ (106,547) | (52,421) |

El tipo de cambio de peso en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fue de $19.7354 y $20.664, respectivamente. Al 20 de febrero de 2018, el tipo de cambio era de $18.5360.

**Riesgo de tipo de cambio instrumentos financieros derivados**

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tipo de cambio en sus instrumentos financieros derivados, ya 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.

**Exposición al riesgo de tipo de cambio**

A continuación se presenta un resumen de la exposición al riesgo de tipo de cambio originado por los instrumentos financieros derivados, originalmente pactados en dólares:

| EFECTO EN MILES USD | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Opción de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer | 9 | 30 |

Los tipos de cambio del dólar empleados al 31 de diciembre se muestran a continuación:

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| MXN | $ 19.7354 | 20.664 |

**Análisis de sensibilidad**

Un fortalecimiento del peso mexicano, como se indica a continuación, frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2017 y 2016 hubiera aumentado (disminuido) la utilidad (pérdida) neta en los montos que

se muestran en la hoja siguiente. Este análisis se basa en las variaciones del tipo de cambio peso-dólar que el Grupo considera serán razonablemente posibles al cierre del período que abarca el informe. El análisis supone que todas las demás variables, especialmente las tasas de interés, permanecen constantes.

| 2017 | RESULTADOS |
|---|---|
| USD (1.7% de fortalecimiento) | $ 771 |

| 2016 | RESULTADOS |
|---|---|
| USD (2.2% de fortalecimiento) | $ 838 |

Un debilitamiento del peso mexicano frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2017 y 2016, habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, en las monedas anteriores, en las cantidades que se muestran, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

**Análisis de sensibilidad al tipo de cambio de instrumentos financieros derivados:**

Un fortalecimiento o debilitamiento del dólar americano, al cierre del ejercicio, podría afectar la valuación de los instrumentos financieros denominados en esta moneda, provocando un incremento o decremento de las ganancias o pérdidas. Este análisis está basado en los cambios que podría sufrir el tipo de cambio MXP/USD bajo seis escenarios diferentes (+/- $1.50, $+/- 1.00 y +/- $0.5). El análisis asume que todas las demás variables permanecen constantes y los escenarios representan los cambios ante estas fluctuaciones del tipo de cambio de los instrumentos derivados.

| | INCREMENTO | | | DECREMENTO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Efecto en miles de pesos | Δ$1.5 | Δ$1.0 | Δ$0.5 | ∇$0.5 | ∇$1.0 | ∇$1.5 |
| 31 de diciembre de 2017 Sensibilidad al tipo cambio sobre opciones de tasa (LIBOR 3M) | $ 30 | 20 | 10 | (10) | (20) | (30) |

| | INCREMENTO | | | DECREMENTO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Efecto en miles de pesos | Δ$1.5 | Δ$1.0 | Δ$0.5 | ∇$0.5 | ∇$1.0 | ∇$1.5 |
| 31 de diciembre de 2016 Sensibilidad al tipo de cambio sobre opciones de tasa (LIBOR 3M) | $ 45 | 30 | 15 | (15) | (30) | (45) |

**Análisis de sensibilidad al tipo de cambio de pasivos financieros denominados en moneda no funcional:**

Un fortalecimiento o debilitamiento del dólar americano, al cierre del ejercicio, podría afectar el reconocimiento de los pasivos financieros denominados en esta moneda Este análisis está basado en los cambios que podría sufrir el tipo de cambio MXP/USD bajo seis escenarios diferentes (+/- $1.50, $+/- 1.00 y +/- $0.5). El análisis asume que todas las demás variables permanecen constantes y los escenarios representan los cambios ante estas fluctuaciones del tipo de cambio de los pasivos financieros

| | INCREMENTO | | | DECREMENTO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Efecto en miles de pesos | Δ$1.5 | Δ$1.0 | Δ$0.5 | ∇$0.5 | ∇$1.0 | ∇$1.5 |
| 31 de diciembre de 2017 | | | | | | |
| Sensibilidad al tipo cambio sobre pasivos financieros en USD | $ (168,064) | (112,042) | (56,021) | 56,021 | 112,042 | 168,064 |

**Riesgo de tasa de interés**

Las fluctuaciones en 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 el Grupo deberán 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 Gro previsto, hasta su vencimiento.

**Perfil**

A la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados, el perfil de tasa de interés de los instrumentos financieros es como se muestra a continuación:

| | VALOR EN LIBROS | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Instrumentos a tasa variable | | |
| Pasivos financieros en USD | $ (2,138,009) | (1,096,245) |
| Pasivos financieros en MXN | (372,630) | (295,224) |
| | $ (2,510,640) | (1,391,469) |

**Riesgo de tasa de interés de instrumentos financieros derivados:**

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tasa de interés en los instrumentos financieros derivados, ante las posibles fluctuaciones que podrían presentar la tasa de interés en el corto y largo plazo.

**Exposición al riesgo de tasa de interés-**

A continuación se presenta un resumen de la exposición al riesgo sobre la tasa de interés de los instrumentos financieros derivados:

| | VALOR RAZONABLE | |
|---|---|---|
| EFECTO EN MILES DE PESOS | 2017 | 2016 |
| Opciones de tasa de interés (TIIE 91) BBVA Bancomer | $ 1,543 | 1,602 |
| Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer | 192 | 625 |
| | $ 1,735 | 2,227 |

**Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa variable**

Una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés a la fecha de reporte hubiera incrementado o disminuido el resultado del ejercicio por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, especialmente tipos de cambio, permanecen constantes.

**Resultados:**

| | INCREMENTO DE 100 PUNTOS BASE | DISMINUCIÓN DE 100 PUNTOS BASE |
|---|---|---|
| **2017** | | |
| Deuda a tasa variable | $ 16,512 | 16,512 |
| **2016** | | |
| Deuda a tasa variable | $ 23,077 | (23,007) |

**Análisis de sensibilidad a la tasa de interés de instrumentos financieros derivados**

Un aumento o disminución de la tasa de interés, al cierre del ejercicio, podría afectar la valuación de los instrumentos financieros; y, por lo tanto, impactar las ganancias o pérdidas del ejercicio. Este análisis está basado en los cambios que podría sufrir la tasa de interés Libor bajo 6 diferentes escenarios (+/- 5, +/- 10 y +/- 15 puntos base). El análisis asume que todas las demás variables permanecen constantes y representa el cambio que sufriría la imposición en caso de ocurrir fluctuaciones en los escenarios mencionadas:

| | INCREMENTO | | | DECREMENTO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Efecto en miles de pesos | Δ150 pb | Δ100 pb | Δ50 pb | ∇50 pb | ∇100pb | ∇150 pb |
| 31 de diciembre de 2017 | | | | | | |
| Opciones de tasa de interés (TIIE 91) | - | - | - | - | - | - |

Sensibilidad tasa de interés

| | INCREMENTO | | | DECREMENTO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Efecto en miles de pesos | Δ150 pb | Δ100 pb | Δ50 pb | ∇50 pb | ∇100pb | ∇150 pb |
| 31 de diciembre de 2016 | | | | | | |
| Opciones de tasa de interés (TIIE 91) | 4,162 | 3,409 | 2,727 | 1,593 | 1,145 | 797 |

Sensibilidad tasa de interés

| | INCREMENTO | | | DECREMENTO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Efecto en miles de pesos | Δ150 pb | Δ100 pb | Δ50 pb | ∇50 pb | ∇100pb | ∇150 pb |
| 31 de diciembre de 2017 | | | | | | |
| Opciones de tasa de interés (LIBOR) | $ 332 | 200 | 90 | (73) | (132) | (179) |

Sensibilidad tasa de interés

| | INCREMENTO | | | DECREMENTO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Efecto en miles de pesos | Δ150 pb | Δ100 pb | Δ50 pb | ∇50 pb | ∇100pb | ∇150 pb |
| 31 de diciembre de 2016 | | | | | | |
| Opciones de tasa de interés (LIBOR) | $ 450 | 311 | 184 | (36) | (130) | (214) |

Sensibilidad tasa de interés

**Análisis de sensibilidad a la tasa de interés de pasivos financieros a tasa variable**

Un aumento o disminución de la tasa de interés, durante el ejercicio, podría afectar el reconocimiento de los pasivos financieros denominados en tasa variable; y por lo tanto, impactar las ganancias o pérdidas del ejercicio. Este análisis está basado en los cambios a la tasa de interés Libor bajo 6 diferentes escenarios (+/- 5, +/- 10 y +/- 15 puntos base) y la tasa de interés TIIE bajo 6 diferentes escenarios (+/- 50, +/- 100 y +/- 150 puntos base) para los intereses pagados en el ejercicio. El análisis asume que todas las demás variables permanecen constantes.

| | INCREMENTO | | | DECREMENTO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Efecto en miles de pesos | Δ150 pb | Δ100 pb | Δ50 pb | ∇50 pb | ∇100pb | ∇150 pb |
| 31 de diciembre de 2017 Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en MXN | $ (1,883) | (1,284) | (656) | 688 | 1,410 | 2,168 |

| | INCREMENTO | | | DECREMENTO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Efecto en miles de pesos | Δ150 pb | Δ100 pb | Δ50 pb | ∇50 pb | ∇100pb | ∇150 pb |
| 31 de diciembre de 2017 Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en USD | $ (1,875) | (1,256) | (631) | 636 | 1,278 | 1,926 |

**Clasificación contable y valor razonable de instrumentos financieros derivados**

*Valor razonable y costo amortizado*

A continuación se presenta el valor razonable de los activos y pasivos financieros, junto con el costo amortizado:

| | VALOR EN LIBROS | VALOR RAZONABLE |
|---|---|---|
| **Balance al 31 de diciembre de 2017** | | |
| Opciones de tasa de interés (TIIE 91) BBVA Bancomer | $ 1,543 | 1,543 |
| Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer | 192 | 192 |
| Total Instrumentos Financieros Derivados | **$ 1,735** | **1,735** |

| | VALOR EN LIBROS | VALOR RAZONABLE |
|---|---|---|
| **Balance al 31 de diciembre de 2016** | | |
| Opciones de tasa de interés (TIIE 91) BBVA Bancomer | $ 1,602 | 1,602 |
| Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer | 625 | 625 |
| Total Instrumentos Financieros Derivados | $ 2,227 | 2,227 |

**Tasa de interés usadas en la determinación del valor razonable**

Las tasas de interés que se usaron para descontar los flujos, en los casos que correspondía, son tomadas de la curva de mercado, siendo las siguientes:

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Derivados - tasa LIBOR | 1.69%-2.01% | 0.71%-1.57% |
| Derivados - tasa TIIE | 7.51%-7.81% | 6.09%-7.16% |

Las tasas anteriores cubren los descuentos hasta el vencimiento, siendo el vencimiento mayor en 31 de mayo de 2019 (plazo 518 días al 31 de diciembre de 2017).

**Jerarquía valor razonable**

El Grupo determina el valor razonable usando la siguiente jerarquía de métodos que refleja la importancia de las variables utilizadas al realizar las mediciones.

- Nivel 1: El precio de mercado cotizado (no ajustado) en un mercado activo para un instrumento idéntico.

- Nivel 2: Técnicas de valuación basadas en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos; u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos del mercado.

- Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que están valuados con base en precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros a valor razonable al cierre del ejercicio sobre el que se debe informar, mostrando el nivel en la jerarquía en que se clasifica la medición del valor razonable.

| | NIVEL 1 | NIVEL 2 | NIVEL 3 |
|---|---|---|---|
| **31 de diciembre de 2017** | | | |
| Opción de tasa de interés (TIIE 91) | $ - | - | - |
| Opción de tasa de interés (LIBOR 3M) | - | 172 | - |
| **Total instrumentos financieros derivados** | **$ -** | **172** | **-** |
| Préstamos bancarios en USD | $ - | 2,211,203 | - |
| Préstamos bancarios en MXN | - | 389,082 | - |
| **Total de préstamos bancarios** | **$ -** | **2,600,285** | **-** |

| | NIVEL 1 | NIVEL 2 | NIVEL 3 |
|---|---|---|---|
| **31 de diciembre de 2016** | | | |
| Opción de tasa de interés (TIIE 91) | $ - | 1,602 | - |
| Opción de tasa de interés (LIBOR 3M) | - | 625 | - |
| **Total instrumentos financieros derivados** | **$ -** | **2,227** | **-** |
| Préstamos bancarios en USD | $ - | 1,147,889 | - |
| Préstamos bancarios en MXN | - | 311,529 | - |
| **Total de préstamos bancarios** | **$ -** | **1,459,418** | **-** |

# 22. Costos de personal

Los principales conceptos que integran el costo del personal se muestran a continuación:

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Sueldos y salarios | $ 288,018 | 226,036 |
| Aguinaldo | 13,619 | 10,670 |
| Bono anual | 12,026 | 13,602 |
| Compensaciones | 10,885 | 5,153 |
| | $ 324,548 | 255,461 |

# 23. 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.

Las rentas mínimas futuras sujetas a cancelación son como se muestra a continuación:

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Menores a un año | $ 7,692 | 8,115 |
| Entre uno y cinco años | 9,639 | 7,993 |
| | $ 17,331 | 16,108 |

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, se reconoció la cantidad de $7,123 y $6,762, respectivamente, como gasto en resultados respecto de arrendamientos operativos.

**(b) Arrendamientos como arrendador**

El Grupo arrienda porciones de sus inmuebles bajo el esquema de arrendamiento operativo. Las rentas mínimas futuras por arrendamientos no sujetos a cancelación son como sigue:

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Menores a un año | $ 2,440 | 4,036 |
| Entre uno y cinco años | 13,172 | 8,917 |
| Mayores a 5 años | - | 2,679 |
| | $ 15,612 | 15,632 |

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, se reconocieron $8,260 y $7,757, respectivamente, como ingresos por rentas en resultados.

# 24. 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.

# 25. Compromisos

**(a)** El día 17 de junio de 2013, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con el dueño de una propiedad en el estado de Tabasco, en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de inicio de operaciones, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Hampton Inn & Suites"

**(b)** El día 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 Mexico".

**(c)** El día 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.

**(d)** El día 15 de diciembre de 2017, Hotelera SF celebro un contrato de administración y operación hotelera con Operadora de Hoteles Pachuca S. A. de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Pachuca bajo la marca Krystal a partir de esta fecha.

**(e)** El día 18 de enero de 2017, Hotelera SF celebro un contrato de administración y operación hotelera con Desarrollos Urbanísticos IVC S. A. de C. V. para operar un hotel bajo la marca AC By Marriot se espera el inicio de operaciones en 2019.

**(g)** El día 13 de marzo de 2017, Hotelera SF celebro 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.

**(h)** Tal y como se indica en la nota 14 al 31 de diciembre de 2016, el Grupo tiene ciertos compromisos relacionados con la construcción y mejoras en ciertos de sus hoteles.

# 26. Eventos subsecuentes

(i) El 12 de febrero de 2018, Grupo Hotelero Santa Fe firmó un contrato de operación de un hotel de 144 habitaciones en Aguascalientes, propiedad de un tercero. Se espera el inicio operaciones de este hotel en marzo de 2019.

# 27. Información financiera relevante (NO AUDITADA) Cálculo 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.

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Utilidad de operación | $ 335,065 | 289,913 |
| Depreciación y amortización | 144,173 | 112,058 |
| Gastos de adquisición y apertura de hoteles | 42,321 | 18,536 |
| Otros gastos indirectos no recurrentes | 6,641 | 5,613 |
| EBITDA ajustado | $ 528,200 | 426,120 |

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.

EBITDA, por sus siglas en inglés (Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization).

# Información para nuestros Inversionistas


**OFICINAS CORPORATIVAS**
Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Juan Salvador Agraz No. 65 – piso 20
Colonia Santa Fe Cuajimalpa,
Delegación Cuajimalpa de Morelos
C.P. 05348, México, D.F.
T. (52) 55 5261-0800

**DIRECTOR DE RELACIÓN CON INVERSIONISTAS**
Maximilian Zimmermann Canovas
inversionistas@gsf-hotels.com
T. (52) 55 5261-4508

**DIRECTOR DE FINANZAS**
Enrique Martínez Guerrero
emartinez@gsf-hotels.com
T. (52) 55 5261-0804

**AUDITORES INDEPENDIENTES**
**KPMG Cárdenas Dosal**
Blvd. Manuel Ávila Camacho 176,
Colonia Reforma Social
Delegación Miguel Hidalgo
C.P. 11650, México, D.F.
T. (52) 55 5246-8300


cotiza en Bolsa Mexicana HOTEL

THE GLOBAL COMPACT
APOYAMOS EL PACTO GLOBAL

SÚPER EMPRESAS EXPANSIÓN 2017

ESR EMPRESA SOCIALMENTE RESPONSABLE

FSC www.fsc.org MIXTO Papel procedente de fuentes responsables FSC® C018101


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 "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 HOTEL 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 HOTEL que pudiera ser incluida, 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. HOTEL no pretende y no asume ninguna obligación de actualizar estas declaraciones acerca del futuro.



Diseño: FechStudio.com

SantaFe
grupo|hotelero

www.gsf-hotels.com