

---

S a n t a F e  
g r u p o | h o t e l e r o

---

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

Av. Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Col. Santa Fe Cuajimalpa, C.P. 05348, Del. Cuajimalpa, México, D. F.  
**REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO, POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.**

***NO. DE ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL: 275,500,000***

***CARACTERÍSTICAS:** Acciones ordinarias, nominativas, clases "I" y "II", sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Emisora.*

***CLAVE DE PIZARRA:** "HOTEL"*

**La totalidad de los valores se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores con número 3441-1.00-2014-001 y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.**

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

Este informe también se encuentra disponible en internet: [www.gsf-hotels.com](http://www.gsf-hotels.com)

## ÍNDICE

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b> .....	<b>3</b>
a) Glosario de Términos y Definiciones .....	3
b) Resumen Ejecutivo .....	6
c) Factores de Riesgo .....	22
d) Otros Valores.....	39
e) Cambios Significativos a los Derechos de los Valores Inscritos en el Registro .....	39
f) Destino de los Fondos .....	39
g) Documentos de Carácter Público .....	39
<b>2. LA EMISORA</b> .....	<b>42</b>
a) Historia y Desarrollo de GHSF.....	42
b) Descripción del negocio .....	43
i) <i>Actividad Principal</i> .....	43
ii) <i>Canales de Distribución</i> .....	48
iii) <i>Patentes, licencias, marcas y otros contratos</i> .....	50
iv) <i>Principales clientes</i> .....	52
v) <i>Legislación aplicable y situación tributaria</i> .....	52
vi) <i>Recursos Humanos</i> .....	55
vii) <i>Desempeño ambiental</i> .....	56
viii) <i>Información del Mercado</i> .....	57
ix) <i>Estructura corporativa</i> .....	66
x) <i>Descripción de los principales activos</i> .....	67
xi) <i>Procesos judiciales, administrativos o arbitrales</i> .....	73
xii) <i>Acciones representativas del capital</i> .....	73
xiii) <i>Dividendos</i> .....	73
<b>3. INFORMACIÓN FINANCIERA</b> .....	<b>74</b>
a) Información financiera seleccionada .....	74
b) Información financiera por línea de negocio y zona geográfica .....	76
c) Informe de Créditos Relevantes.....	76
d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera .....	77
i) <i>Resultados de la Operación</i> .....	80
ii) <i>Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital</i> .....	86
iii) <i>Control Interno</i> .....	92
e) Estimaciones Contables Críticas.....	92
<b>4. ADMINISTRACIÓN</b> .....	<b>96</b>
a) Auditores Externos .....	96
b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses .....	96
c) Administración y accionistas .....	97
d) Estatutos sociales y otros convenios.....	106
e) Otras prácticas de gobierno corporativo .....	117
<b>5. MERCADO DE CAPITALES</b> .....	<b>118</b>
a) Estructura Accionaria .....	118
b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores .....	118
c) Formador de Mercado.....	119
<b>6. PERSONAS RESPONSABLES</b> .....	<b>120</b>
a) Opinión del Comité de Auditoría .....	122
b) Estados Financieros Consolidados 2014 .....	123
c) Estados Financieros Consolidados 2013 .....	124

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### a) Glosario de Términos y Definiciones

“Acción” o “Acciones”	Las acciones ordinarias, nominativas, clase “I” o clase “II”, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de GHSF, sean o no objeto de la Oferta.
“ADR”	El total de los ingresos por habitaciones (excluyendo alimentos, bebidas y otros servicios no relacionados con las habitaciones) dividido por el número total de habitaciones rentadas en un período determinado ( <i>Average Daily Rate</i> ).
“API”	Administración Portuaria Integral.
“BMV”	La Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“CETES”	Los Certificados de la Tesorería de la Federación.
“Club Vacacional”	Club en donde el usuario adquiere una membresía que le da derecho a servicios y precios preferenciales en sus estancias a futuro, además de diferentes descuentos en servicios internos y externos del hotel.
“CNBV”	La Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Consejo de Administración”	El consejo de administración de la Emisora.
“Disposiciones de Carácter General”	Las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas.
“Emisora”, “Compañía”, o “GHSF”	Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
“Estados Financieros Consolidados”	Los estados financieros consolidados auditados de la Emisora al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y por los años terminados en esas fechas (“Estados Financieros Consolidados 2014”) y al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 (“Estados Financieros Consolidados 2013”) y por los años terminados en esas fechas.”
“Estados Unidos” o “E.U.A.”	Los Estados Unidos de América.
“EUA\$” o “dólares”	La moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Fideicomiso de Administración”	El Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No.F/154 de fecha 11 de septiembre de 2014 celebrado entre Carlos Gerardo Ancira Elizondo, Guillermo Ancira Elizondo, Enrique Gerardo Martínez Guerrero y Jorge Alberto Ancira Elizondo, cada uno por su propio derecho, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/234346, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/253413, y Nexxus Capital Private Equity Fund III, L.P., en su carácter de fideicomitentes, y Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más, División Fiduciaria, como

	fiduciario.
“Fonatur”	El Fondo Nacional de Fomento al Turismo.
“Grupo Chartwell”	El grupo de inversionistas dirigido por Carlos Gerardo Ancira Elizondo para el desarrollo de hoteles en México cuyas actividades se describen en la sección titulada “Resumen Ejecutivo - Nuestro desarrollo y nuestros accionistas principales” del presente documento.
“Hilton” o “HWI”	Hilton Worldwide, Inc.
“Indeval”	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INEGI”	El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
“INPC”	El Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“ISR”	Impuesto sobre la renta.
“IVA”	Impuesto al valor agregado.
“LGEEPA”	La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
“LISR”	La Ley del Impuesto sobre la Renta.
“LMV”	La Ley del Mercado de Valores.
“m <sup>2</sup> ”	Metros cuadrados.
“México”	Los Estados Unidos Mexicanos.
“Nexus Capital”	Nexus Capital, S.A. de C.V.
“NH Hoteles”	NH Hoteles, S.A.
“NIIFs”	Las Normas Internacionales de Información Financiera ( <i>International Financial Reporting Standards</i> ).
“NOMs”	Las normas oficiales mexicanas.
“Oferta”	La oferta pública primaria de suscripción de Acciones en México a llevada a cabo por GHSF el pasado 11 de septiembre de 2014, cuyos valores quedaron inscritos en el RNV y mismos que se encuentran cotizando en la BMV.
“OMT”	La Organización Mundial del Turismo.
“OTAs”	Las agencias de viaje que realizan sus ventas a través de internet, por sus siglas en inglés ( <i>Online Travel Agencies</i> ).
“pesos,” “Ps.” o “\$”	La moneda de curso legal de México.
“PIB”	El Producto Interno Bruto.

“ <i>plan europeo</i> ”	El plan tarifario conforme al cual las tarifas pagadas por los huéspedes de nuestros hoteles únicamente incluyen el uso de la habitación.
“ <i>plan híbrido</i> ”	El plan tarifario que combina el plan europeo y el plan todo incluido ( <i>all inclusive</i> ).
“ <i>plan todo incluido (all inclusive)</i> ”	El plan tarifario conforme al cual las tarifas pagadas por los huéspedes de nuestros hoteles incluyen, además del uso de la habitación, el consumo de alimentos y bebidas.
“ <i>Principales Accionistas</i> ”	Nexus Capital Private Equity Fund III, L.P., Walton México, Walton VI y Grupo Chartwell.
“ <i>Prospecto</i> ”	Prospecto de Colocación utilizado para la Oferta, mismo que está disponible en la página web de GHSF: <a href="http://www.gsf-hotels.com">www.gsf-hotels.com</a> .
“ <i>RevPAR</i> ”	Es el producto del ADR y la tasa de ocupación ( <i>Revenue Per Available Room</i> ).
“ <i>RNV</i> ”	El Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
“ <i>Sectur</i> ”	La Secretaría de Turismo.
“ <i>TLCAN</i> ”	El Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
“ <i>TTOs Internacionales</i> ”	Agencias de viajes mayoristas internacionales por sus siglas en inglés ( <i>Travel Tour Operators</i> ).
“ <i>TTOs Nacionales</i> ”	Agencias de viajes mayoristas nacionales por sus siglas en inglés ( <i>Travel Tour Operators</i> ).
“ <i>UAFIDA</i> ”	Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.
“ <i>UAFIDA Ajustada</i> ”	UAFIDA menos gastos extraordinarios y no recurrentes.
“ <i>Walton Street Capital</i> ”	El operador de fondos de inversión especializado en bienes raíces cuyas actividades se describen en la sección “Resumen Ejecutivo - Nuestro desarrollo y nuestros accionistas principales” del presente documento.
“ <i>Walton México</i> ”	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/234346
“ <i>Walton VI</i> ”	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/253413

## **Presentación de la información financiera y económica**

En este Reporte Anual, las referencias hechas a “Ps.” se refieren a Pesos moneda de curso legal en México y las referencias hechas a “EUA\$” se refieren a Dólares de los Estados Unidos de América. Algunas cifras y los porcentajes contenidos en este Reporte Anual se han redondeado a cada cifra para facilitar su presentación. Las mencionadas cifras, se encuentran expresadas en millones, salvo que se indique lo contrario.

La información financiera de GHSF es por los años terminados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

### ***b) Resumen Ejecutivo***

La información que se incluye en este resumen se refiere en su totalidad a la información pormenorizada que se refleja en el presente Reporte Anual y en los Estados Financieros Consolidados que se acompañan al mismo.

### **Introducción**

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2014 operamos 11 hoteles, 7 propios y 4 de terceros, mismos que están ubicados en 8 ciudades de la República Mexicana. Al cierre de 2014 operamos un total de 3,507 habitaciones. De los 11 hoteles en operación, 6 son hoteles de playa, que suman 2,086 habitaciones, en tanto que 5 son hoteles urbanos que suman 1,421 habitaciones. 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 7,000 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. Uno de nuestros objetivos es incorporar hoteles que tengan valor estratégico para nosotros y nuestros inversionistas, que nos ofrezcan un crecimiento potencial de largo plazo y rentabilidad en distintos mercados relevantes. Tenemos la capacidad de adicionar hoteles a nuestro portafolio existente de operación ya sea a través de la compra, el desarrollo o la conversión de propiedades o por medio de contratos de operación celebrados con terceros. Consideramos que nuestro portafolio diversificado de hoteles, nuestra capacidad de gestión enfocada en generar rentabilidad, en adición a tener la propiedad de una marca con gran reconocimiento en el mercado, nos ayuda en la obtención de contratos para la operación de hoteles de terceros. Adicionalmente, la marca Krystal representa una gran oportunidad para el caso de conversión de hoteles existentes o bien espacios que tengan otro uso (oficinas, residencial, etc.).

Iniciamos operaciones en 2010 mediante la adquisición de tres hoteles con un total de 720 habitaciones. Adicionalmente, en 2010 celebramos tres contratos de operación con Grupo Chartwell para operar los hoteles Krystal ubicados en Cancún, Ixtapa y Puerto Vallarta, lo que nos permitió operar, a principios del 2011, un total de 2,004 habitaciones. En octubre de 2012 abrimos el Hilton Puerto Vallarta, la primera propiedad desarrollada por nosotros con 259 habitaciones y suites, y posteriormente ese mismo año tomamos la operación de los hoteles Mosquito Blue y Mosquito Beach en Playa del Carmen, los cuales dejamos de operar en 2013 y 2014, respectivamente, dado que los propietarios de dichos inmuebles decidieron rediseñar los usos de dichos inmuebles.

En el transcurso del 2013, adquirimos dos hoteles, uno en Acapulco en el mes de abril y uno en Cancún en septiembre con un total de 400 y 295 habitaciones, respectivamente. Al momento de la adquisición del hotel ubicado en Acapulco, iniciamos la operación bajo la marca Krystal Beach; asimismo en mayo de 2014, empezamos a operar el hotel de Cancún bajo la marca Krystal Grand (anteriormente conocido como Hyatt Regency Cancún), como parte de la estrategia de posicionamiento de la marca Krystal.

En diciembre de 2013, firmamos el contrato de operación del hotel Meliá México Reforma. En seguimiento a la estrategia de la empresa, el nombre del hotel fue cambiado a Krystal Grand Reforma Uno – Mexico City. El hotel cuenta con 489 habitaciones y se encuentra sobre Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México.

En abril de 2014 la compañía adquirió un edificio de oficinas ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el cual está en proceso de conversión de uso y se operará bajo la marca Krystal Urban. El hotel contará con un total de 140 habitaciones y fortalecerá el posicionamiento de esta nueva marca.

En agosto de 2014 se acordó la adquisición, por parte de GHSF, del 50% del hotel Hilton Puerto Vallarta, propiedad de Grupo Chartwell. Al momento de la Oferta, GHSF tendrá, directa e indirectamente, el 100% de la propiedad del hotel Hilton Puerto Vallarta. La adquisición se hizo efectiva en septiembre de 2014.

En septiembre de 2014 se inició la construcción de 50 habitaciones adicionales en el hotel Krystal Resort Cancún, de dichas habitaciones 4 entraron en operación durante el último trimestre del 2014 y las 46 restantes se estima entrarán en operación durante el segundo semestre de 2015.

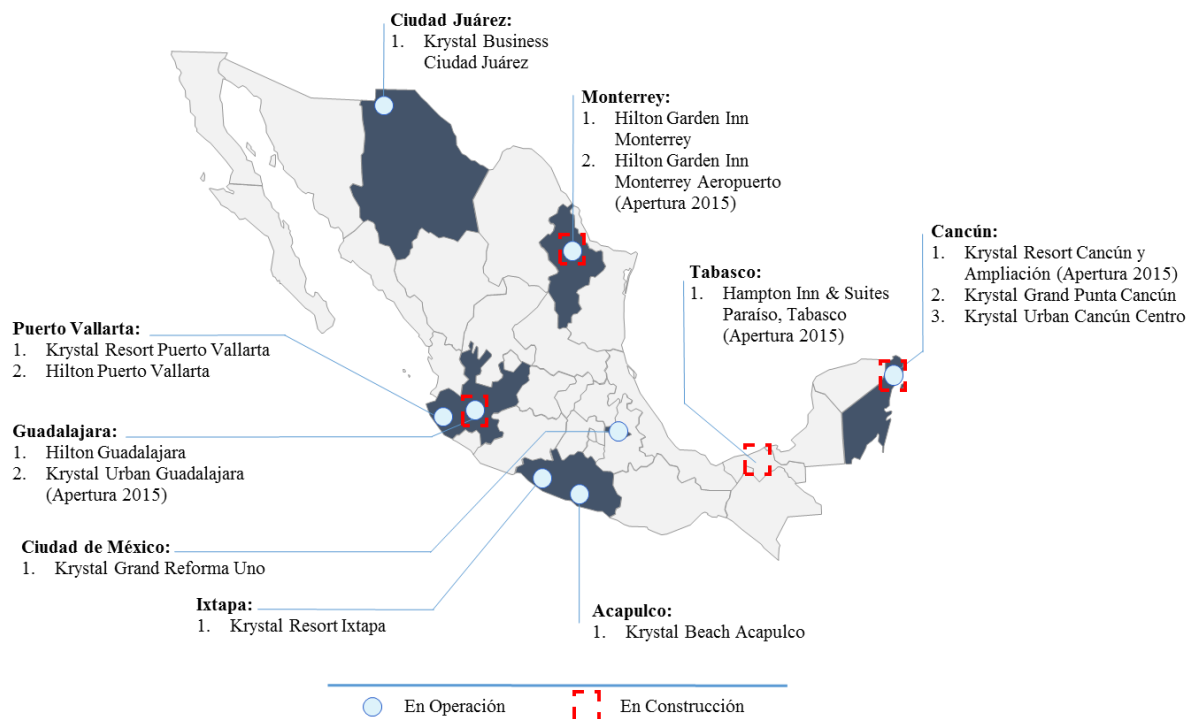
En diciembre de 2014, GHSF adquirió, a través de su subsidiaria Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V., un hotel de 212 habitaciones para ser operado por la Sociedad bajo la marca Krystal Urban, denominado “Krystal Urban Cancún Centro” ubicado en, Cancún, Quintana Roo.

Estimamos que durante el tercer trimestre de 2015 empezaremos a operar el hotel Hilton Garden Inn ubicado dentro del Aeropuerto Internacional de Monterrey y el hotel Hampton Inn & Suites ubicado en Paraíso, Tabasco. Los contratos de operación de estos hoteles fueron celebrados durante 2013 y ambos se encuentran en desarrollo y representarán un inventario adicional de 251 habitaciones operadas. El desarrollo del hotel Hilton Garden Inn ubicado dentro del Aeropuerto de Monterrey es el resultado de una asociación de GHSF con una afiliada de Grupo Aeroportuario Centro Norte (OMA), concesionaria del Aeropuerto Internacional de Monterrey, en la cual tenemos una participación del 15%.

Una vez que se concluyan las obras de construcción de los hoteles ubicados en Monterrey, Guadalajara, Paraíso, Tabasco, la ampliación en el hotel Krystal Resort Cancún y considerando la reciente adquisición del hotel Krystal Urban Centro Cancún, tendremos bajo nuestra operación 14 hoteles de los cuales seremos propietarios de 8, además de una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey. En total operaremos 3,944 habitaciones, 1,812 en hoteles urbanos y 2,132 en hoteles de playa que representan el 46% y 54% de las habitaciones totales, respectivamente. Esperamos continuar creciendo a través de adquisiciones de hoteles, del desarrollo total o parcial de hoteles y de la operación de hoteles propiedad de terceros.

Nuestros hoteles atienden a los mercados de 4 y 5 estrellas, y Gran Turismo en México con los modelos de plan europeo y todo incluido (*all inclusive*), así como un plan híbrido que combina los dos anteriores. A la fecha de este Reporte Anual, las habitaciones de nuestros hoteles 4 y 5 estrellas, y Gran Turismo, representan el 25%, 32% y 43% del total de nuestras habitaciones, respectivamente. Una vez que los hoteles en etapa de construcción se encuentren operando, las habitaciones de nuestros hoteles 4 y 5 estrellas, y Gran Turismo, representarán el 32%, 30% y 38%, respectivamente.

El siguiente mapa muestra nuestra presencia en México, con hoteles ubicados estratégicamente en destinos de playa y zonas urbanas:



Fuente: GHSF

Nuestra misión es proveer a nuestros huéspedes y clientes con experiencias inolvidables en nuestros hoteles a través del excepcional servicio proporcionado por nuestro personal amigable y comprometido para asegurar su satisfacción total. Lo anterior nos permite generar una rentabilidad atractiva para nuestros accionistas e inversionistas.

## Nuestro Negocio

Mediante el uso eficiente de nuestros recursos y el desarrollo de nuestros canales de venta y de distribución, hemos logrado altos niveles de ocupación en comparación con el promedio de la industria hotelera en México, sin descuidar nuestro ADR por cuarto. Durante 2014<sup>1</sup>, nuestros niveles de ocupación y ADR fueron de 64.7% y Ps. 1,135, respectivamente. Bajo nuestra estrategia de venta y mercadotecnia, preferimos realizar ventas a través de canales propios como nuestra página web y nuestra central de reservaciones, disminuyendo así los costos de intermediación. No obstante, también originamos ventas a través de medios operados por terceros, incluyendo OTAs, TTOOs Nacionales, TTOOs Internacionales, planeadores de convenciones, grupos y congresos, consorcios y cuentas comerciales y corporativas, así como a través de los canales de distribución de nuestras franquicias.

Utilizamos un modelo de negocio que consideramos de alta eficiencia y que logra maximizar nuestros ingresos al optimizar nuestra ADR utilizando tarifas dinámicas que se ajustan convenientemente para aprovechar la oferta y demanda del mercado, a través de estrategias de maximización de ingresos (*revenue management*). Nuestra diversificación en hoteles de playa y hoteles urbanos a lo largo de las distintas categorías (cuatro, cinco estrellas y Gran Turismo) nos ha permitido mantener ADRs que nos han proporcionado altos niveles de rentabilidad a lo largo de los años. El tener hoteles en destinos estratégicos de playa y ciudad, nos ha permitido generar ventas cruzadas con intermediarios que buscan tanto negocio corporativo, de grupos y convenciones, como vacacional. El poder ofrecer distintas categorías de hoteles a los intermediarios en diferentes canales de distribución como OTAs, Consorcios y TOOs, diferentes categorías de hoteles, nos permiten tener una comercialización robusta, atractiva y dinámica.

<sup>1</sup> Las métricas operativas consideran 3,206 habitaciones hoteleras operadas de un total de 3,507, excluyendo 281 habitaciones de Club Vacacional y 20 habitaciones en renovación del hotel Krystal Urban Cancún Centro.



La siguiente tabla presenta información relacionada con nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos al 31 de diciembre de 2014.

#	Ubicación	Propio / Operado	Segmento	Tipo	Habitaciones	Marca (propia/franquiada)	Inicio de Operaciones	Estrellas	Mercado Aproximado 2014
1	Cancún	Operado	Servicio Completo	Playa	503 <sup>(1)</sup>	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 54%; EUA: 22%; Otros: 24%
2	Puerto Vallarta	Operado	Servicio Completo	Playa	420	Krystal Resort (propia)	1964	5*	Nac: 89%; EUA: 8%; Otros: 3%
3	Acapulco	Propio	Servicio Completo	Playa	400	Krystal Beach (propia)	1969	4*	Nac: 98%; EUA: 1%; Otros: 1%
4	Cancún	Propio	Todo Incluido	Playa	295	Krystal Grand (propia)	1983	Gran Turismo	Nac: 51%; EUA: 27%; Otros: 22%
5	Puerto Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	259	Hilton (franquiada)	2012	Gran Turismo	Nac: 55%; EUA: 39%; Otros: 6%
6	Ixtapa	Operado	Servicio Completo	Playa	255	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 84%; EUA: 10%; Otros: 6%
<b>Total Playa</b>					<b>2,132</b>				
7	Ciudad de México	Operado	Servicio Completo	Urbano	489	Krystal Grand (propia)	1994	Gran Turismo	Nac: 71%; EUA: 19%; Otros: 10%
8	Guadalajara	Propio	Servicio Completo	Urbano	450	Hilton (franquiada)	1994	Gran Turismo	Nac: 51%; EUA: 45%; Otros: 4%
9	Monterrey	Propio	Servicio Selecto	Urbano	150	Hilton Garden Inn (franquiada)	1999	4*	Nac: 82%; EUA: 17%; Otros: 1%
10	Ciudad Juárez <sup>(2)</sup>	Propio	Servicio Completo	Urbano	120	Krystal Business (propia)	1998	4*	Nac: 87%; EUA: 10%; Otros: 3%
11	Aeropuerto de Monterrey <sup>(3)</sup>	Operado	Servicio Completo	Urbano	134	Hilton Garden Inn (franquiada)	2015	4*	
12	Paraíso, Tabasco <sup>(4)</sup>	Operado	Servicio Completo	Urbano	117	Hampton Inn & Suites (franquiada)	2015	4*	
13	Guadalajara <sup>(5)</sup>	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Krystal Urban (propia)	2015	4*	
14	Cancún <sup>(6)</sup>	Propio	Servicio Completo	Urbano	212	Krystal Urban (propia)	2015	4*	
<b>Total Urbano</b>					<b>1,812</b>				
<b>Total</b>					<b>3,944</b>				

Mercado: Nac = Nacional, E.U.A. = Estados Unidos de América, Otros.

(1) Incluye 46 habitaciones adicionales que están en proceso de construcción y se espera comience operaciones durante el segundo semestre del 2015.

(2) El hotel ubicado en Ciudad Juárez opera bajo la marca Krystal Business y pasará a ser Krystal Urban durante 2015.

(3) En proceso de desarrollo. GHSF contará (en adición a la operación), con una participación del 15% en el hotel. Se anticipa que comience operaciones durante el tercer trimestre de 2015.

(4) En proceso de desarrollo. Se anticipa que comience operaciones durante el primer semestre de 2015.

(5) En proceso de desarrollo. Se anticipa que comience operaciones durante el segundo semestre de 2015.

(6) Tras su adquisición, el hotel Krystal Urban Cancún Centro tuvo 15 días de operación en diciembre 2014.

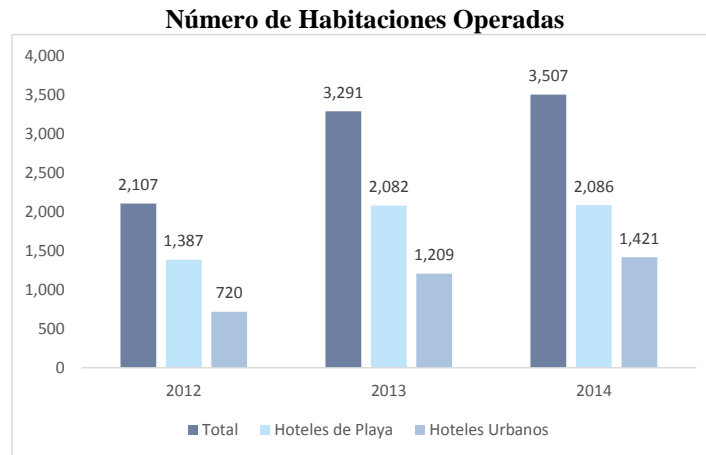
Nuestro ADR al 31 de diciembre de 2014 fue de Ps.1,135 y de Ps. 1,041 en 2013. Nuestro RevPAR promedio fue de Ps.624 en 2013 y de Ps.734 en 2014. En 2013 y 2014, tuvimos ingresos totales por Ps. 481.4 millones y 722.0 millones, respectivamente, y UAFIDA Ajustada de Ps.127.3 millones y 211.4 millones, respectivamente.

En la siguiente tabla se muestran nuestras métricas operativas desglosadas por segmentos al y por los años que terminaron el, 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, para hoteles operados tanto urbanos como de playa:

	(Cifras en pesos)	2012	2013	2014
Hoteles sumados a nuestro portafolio en el año 2010 <sup>1</sup>	Número de habitaciones	1,620	1,620	1,624
	Ocupación	62%	64%	67%
	ADR	1,052	1,062	1,096
	RevPAR	657	677	738
Hoteles sumados a nuestro portafolio en el año 2012 <sup>1</sup>	Número de habitaciones	259	259	259
	Ocupación	33%	47%	59%
	ADR	930	882	979
	RevPAR	308	413	577
Hoteles sumados a nuestro portafolio en el año 2013 <sup>2</sup>	Número de habitaciones		1,131	1,131
	Ocupación		51%	62%
	ADR		1,021	1,231
	RevPAR		519	767
Hoteles sumados a nuestro portafolio en el año 2014 <sup>3</sup>	Número de habitaciones			192
	Ocupación			53%
	ADR			948
	RevPAR			507
Total <sup>(4)</sup>	Número de habitaciones	1,879	3,010	3,206
	Ocupación	61%	60%	65%
	ADR	1,049	1,041	1,135
	RevPAR	643	623	734

- (1) En 2012 el hotel sumado a nuestro portafolio de habitaciones operadas fue Hilton Puerto Vallarta.
- (2) En 2013 los hoteles sumados a nuestro portafolio de habitaciones operadas fueron Krystal Beach Acapulco, Krystal Grand Punta Cancún y Krystal Grand Reforma Uno.
- (3) En el hotel sumado a nuestro portafolio de habitaciones operadas fue Krystal Urban Cancún Centro.
- (4) No incluye 281 habitaciones del Club Vacacional y 20 habitaciones en remodelación del hotel Krystal Urban Cancún Centro. Krystal Resort Cancún cuenta con 68 habitaciones de Club Vacacional, Krystal Resort Puerto Vallarta cuenta con 160 habitaciones de Club Vacacional y Krystal Beach Acapulco cuenta con 53 habitaciones de Club Vacacional.

En la siguiente gráfica se muestra el crecimiento en número de habitaciones operadas al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012:



### Nuestro Desarrollo

Como resultado de una asociación de Grupo Chartwell con Nexxus Capital y Walton Street Capital, se incorporó una parte del equipo directivo actual a GHSF en 2010 mediante la adquisición de tres hoteles propiedad de NH Hoteles con un total de 720 habitaciones operadas bajo la franquicia Hilton en las ciudades de Guadalajara, Monterrey y Ciudad Juárez. Dicha transacción también resultó en la obtención de los contratos de operación de los hoteles Krystal en Cancún, Ixtapa y Puerto Vallarta. En julio de 2011, se inició, junto con Grupo Chartwell, el desarrollo conjunto del hotel Hilton Puerto Vallarta, el cual inició operaciones en octubre de 2012. A finales de 2012, se obtuvieron los contratos de operación de 2 hoteles boutique *high end* en Playa del Carmen bajo las marcas Mosquito Blue y Mosquito Beach (el Mosquito Blue cerró en agosto de 2013 y el Mosquito Beach cerrará en octubre de este año, ambos dado que el propietario de dichos hoteles decidió rediseñar el uso de los inmuebles).

En el transcurso del 2013, adquirimos dos hoteles, uno en Acapulco en el mes de abril y uno en Cancún en septiembre con un total de 400 y 295 habitaciones, respectivamente. Al momento de la adquisición del hotel ubicado en Acapulco, iniciamos la operación bajo la marca Krystal Beach; asimismo en mayo de 2014, empezamos a operar el hotel de Cancún (anteriormente Hyatt Regency) bajo la marca Krystal Grand, como parte de la estrategia de posicionamiento de la marca Krystal.

En diciembre de 2013, firmamos el contrato de operación del hotel Meliá México Reforma. Como parte de la estrategia de la empresa en el fortalecimiento de la marca Krystal, el nombre del hotel fue cambiado a Krystal Grand Reforma Uno – Mexico City, hotel con el que inauguramos nuestra marca Gran Turismo Krystal Grand. El hotel cuenta con 489 habitaciones y se encuentra sobre Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México.

En clara concordancia con nuestra con nuestra estrategia de conversiones, en abril de 2014 la compañía adquirió un edificio de oficinas ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el cual se convertirá en un hotel bajo la marca Krystal Urban y será operado por nosotros. El hotel contará con un total de 140 habitaciones y fortalecerá el posicionamiento de esta nueva marca.

En agosto de 2014 se acordó la adquisición, por parte de GHSF, del 50% del hotel Hilton Puerto Vallarta, propiedad de Grupo Chartwell. La adquisición se hizo efectiva al momento de la oferta pública en septiembre de 2014.

Estimamos que en el primer semestre de 2015 empezaremos a operar el hotel Hilton Garden Inn ubicado dentro del Aeropuerto Internacional de Monterrey y el hotel Hampton Inn & Suites ubicado en Paraíso, Tabasco. Los contratos de desarrollo de estos hoteles fueron celebrados durante 2013 y ambos se encuentran en desarrollo y representarán un inventario adicional de 251 habitaciones operadas. El desarrollo del hotel Hilton Garden Inn ubicado dentro del Aeropuerto de Monterrey es el resultado de una asociación con una afiliada de Grupo Aeroportuario Centro Norte

(OMA), subsidiaria de ICA y concesionaria del Aeropuerto Internacional de Monterrey, en la cual hemos acordado tener una participación del 15%.

En diciembre de 2014, GHSF adquirió, a través de su subsidiaria Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V., un hotel de 212 habitaciones para ser operado por la Sociedad bajo la marca Krystal Urban, denominado "Krystal Urban Cancún Centro" ubicado en, Cancún, Quintana Roo.

Como parte de la estrategia de crecimiento del Grupo, el 26 de marzo de 2015 a través de su subsidiaria poseída al 100%, Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V., celebró un contrato de compraventa para la adquisición de un hotel en operación, con 215 habitaciones en el Estado de México, por un monto de \$266 millones, el cual será operado bajo la marca Krystal con el nombre de "Krystal Satélite María Bárbara". El cierre de la operación quedó sujeta a la autorización del Consejo de Administración de HOTEL así como al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas usuales para este tipo de transacciones, las cuales se espera que se cumplan dentro de los siguientes 30 días.

El 13 de marzo de 2015, el Grupo refinanció la deuda a corto plazo que está integrada por un pagare a favor de BBVA Bancomer, S. A. adquirido por Inmobiliaria Hotelera Urban, S. de R. L. de C. V. por 12,500,000 de dólares, mediante una única amortización pagadera el día 9 de junio de 2015.

El día 29 de enero de 2015 Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. celebró un contrato de prestación de servicios de formación de mercado con USB Casa de Bolsa, S. A. de C. V., en el cual se obliga a promover la liquidez de los valores de la Emisora, así como para establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de los precios, de conformidad con lo establecido en las leyes.

El 2 de enero de 2015, los socios de la Compañía decidieron vender su participación del 49% que tenían en Administración SF Reforma S. de R. L. de C. V. a sus partes relacionadas Grupo Circum, S. A. de C. V. y Servicios Administrativos Charwell, S. A. de C. V.

Los eventos anteriores están en línea con la estrategia de crecimiento de Grupo Hotelero Santa Fe.

Asimismo, durante el segundo semestre de 2015 comenzaremos a operar las 46 habitaciones adicionales que se encuentran en construcción en el hotel Krystal Resort Cancún.

## **Accionistas Principales**

### ***Nexus Capital***

Nexus Capital es uno de los administradores de fondos de capital privado más grande de México. Nexus Capital fue co-fundada en 1995 por Luis Alberto Harvey, con el objeto de proporcionar servicios de asesoría en materia de banca de inversión y recaudación de capital para la mediana empresa en México. Para 1998, tras una serie de exitosos proyectos de asesoría en materia de recaudación de capital e inversión en capital privado, Nexus Capital había evolucionado para convertirse en un administrador de vehículos de inversión de capital privado. Desde su origen, Nexus Capital ha administrado recursos por EUA\$1,206 millones entre inversionistas mexicanos y extranjeros, a través de distintos vehículos de inversión de capital privado. Nexus Capital cuenta con un amplio historial entre las empresas de capital privado especializadas en México, un exitoso historial de ofertas públicas iniciales (incluyendo Crédito Real, Sports World, Genomma Lab y Homex), y es una de las principales empresas de capital privado establecidas en el país cuyas acciones y operación están 100% en manos de mexicanos. Las actividades de Nexus Capital consisten en el negocio de inversión en capital privado. La cartera de inversión de Nexus Capital está integrada por inversiones en empresas medianas y en sectores con potencial de crecimiento. Al 31 de diciembre de 2014, dicha cartera estaba integrada por 8 inversiones: Harmon Hall Holding, S.A. de C.V., Diagnósticos Médicos DIAMEX, S.A. de C.V., Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V., Taco Holding, S.A. de C.V., Moda Holding, S.A.P.I. de C.V., PriceTravel S.A.P.I. de C.V., Maak Arca Holding, S.A. de C.V. y Modatelas S.A.P.I. de C.V. El equipo de Nexus Capital comparte una filosofía de inversión disciplinada, cuenta con habilidades complementarias y está especializado en negocios en México. El equipo de Nexus Capital, como grupo, cuenta con una vasta experiencia transaccional. Al 31 de diciembre de 2014 el equipo de Nexus Capital ha realizado 20 inversiones de capital privado y 12 desinversiones.

### ***Walton Street Capital***

Walton Street Capital fue fundado en diciembre de 1994 por Neil G. Bluhm y diversos ex-ejecutivos de JMB Realty Corporation y sus filiales. Desde entonces, Walton Street Capital se dedica principalmente al establecimiento y la operación de fondos de inversión enfocados en bienes raíces. Walton Street Capital pertenece en un 100% a sus directivos y no está afiliado con ningún banco de inversión, empresa de servicios financieros, administradora de propiedades o arrendadora. Walton Street Capital cuenta con una amplia experiencia a nivel mundial en la adquisición y administración de inversiones en una gran variedad de sectores en bienes raíces como industrial, comercial, residencial, oficinas y hotelero. Filiales de Walton Street Capital ha recaudado capital de una gran variedad de inversionistas como fondos de pensiones, fundaciones, bancos, compañías de seguros, fondos de fondos, y clientes con alto poder adquisitivo por un monto superior a EUA\$8,000 millones. Filiales de Walton Street Capital ha invertido en México desde 1998, y en el 2006 abrió sus oficinas en la Ciudad de México a fin de continuar ampliando sus propias inversiones y su capacidad para la administración de activos. Walton Street Capital ha contribuido o invertido, a través de sus fondos afiliados y coinversionistas, más de EUA\$1,000 millones de activos brutos en los sectores de centros comerciales, industrial, hotelero y residencial en México. Walton Street Capital ha recaudado capital de una gran variedad de inversionistas como fondos de pensiones, fundaciones, bancos, compañías de seguros, fondos de fondos, y clientes con alto poder adquisitivo por un monto superior a EUA\$8,000 millones. Desde 1994 Walton Street Capital ha adquirido o desarrollado 63 hoteles con más de 21,000 habitaciones en todo el mundo. Walton Street Capital actualmente es propietario de 31 hoteles con un total de aproximadamente 7,800 habitaciones.

### ***Grupo Chartwell***

Grupo Chartwell inició operaciones en 1996 como un grupo encabezado por Carlos Gerardo Ancira Elizondo con la intención de desarrollar hoteles en México. En 1996 se llevó a cabo una asociación con las familias Fisher y Getty que resultó en el regreso de la franquicia Hilton a México después de más de 25 años de ausencia, mediante la apertura del hotel Hilton Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México resultado de la adaptación de espacios de oficina en la Terminal 1 del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. En 1998 Grupo Chartwell adquirió un portafolio de hoteles operados bajo la marca Krystal en Cancún, Ixtapa, Puerto Vallarta y la Ciudad de México. Ese mismo año, adquirió el hotel Continental Plaza en Guadalajara, que fue relanzado como el Hilton Guadalajara. En 1999 a través de una asociación con Goldman Sachs, Grupo Chartwell adquirió la cadena de hoteles Quinta Real. En el año 2000, Grupo Chartwell fue contratado por Strategic Hotels and Resorts para ser su representante y negociar la adquisición del hotel Four Seasons Punta Mita. Durante el año 2001, Grupo Chartwell se asoció con NH Hoteles para desarrollar la marca NH Hoteles en México y en otros países de Latinoamérica. NH al día de hoy cuenta con 2,040 habitaciones en México a través de 13 propiedades. Durante el periodo de 1996 a 2006, Grupo Chartwell se asoció con diversos inversionistas importantes para adquirir varias propiedades de distintas cadenas de hoteles alrededor de México, incluyendo las cadenas Krystal, Quinta Real y NH Hoteles, y construyó, desarrolló, operó y administró aproximadamente 5,000 habitaciones. Adicionalmente, Grupo Chartwell ha realizado asociaciones con Kimco Realty Corporation para el desarrollo de centros comerciales, y con The Related Group of Florida y ABILIA Inteligencia Inmobiliaria (antes BCBA Impulso Ingeniería Inmobiliaria), para el desarrollo de condominios residenciales en México. A la fecha del presente Reporte Anual, Grupo Chartwell ha construido, desarrollado y operado como socio, desarrollador u operador más de 8,000 habitaciones.

### **Nuestro Equipo Directivo**

La mayoría de los miembros de nuestro equipo directivo se integraron a GHSF desde sus inicios en 2010, y trabajaron juntos en Grupo Chartwell desde su constitución en 1996. Actualmente nuestro equipo directivo es liderado por Francisco Alejandro Zinser Cieslik, nuestro Director General, quien cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector hotelero con empresas como Grupo Posadas, Grupo Chartwell (como Director General de 1997 a 2005) y NH Hoteles (como Director de Operaciones y posteriormente como Director de Estrategia y Desarrollo a cargo del área comercial y de mercadotecnia). Durante su estancia en España con NH Hoteles, el Sr. Zinser participó activamente en el crecimiento del portafolio de NH Hoteles de 250 a 400 hoteles, así como en la integración del grupo chino HNA, como accionista de NH Hoteles. Francisco Medina Elizalde, nuestro Director General Adjunto, cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector hotelero, habiendo colaborado con entidades como NH Hoteles como Director General para México y Mercosur, Director de Operaciones para Grupo Chartwell de 1997 a 2005, Hyatt, Sheraton, Grupo Posadas y Grupo Situr y participado en el desarrollo y operación

de 75 hoteles con más de 7,000 habitaciones en menos de 8 años en México, el Caribe y distintos países Latinoamericanos. Ambos estuvieron a cargo de la introducción de NH Hoteles en México, así como traer de regreso la marca Hilton a México, la adquisición de los hoteles Krystal y el relanzamiento y reposicionamiento de la marca Krystal. Cada uno de los miembros de nuestro equipo directivo cuenta con una experiencia promedio de 25 años en el sector y han trabajado juntos por más de 15 años.

### **Nuestros Mercados y Oportunidades de Crecimiento**

Derivado de la cercanía con Estados Unidos y Canadá, y la atractiva combinación de playas, historia y comodidades, el turismo en México es una de las principales industrias en el país; según datos del INEGI, en el 2014 ésta representó el 9.0% del PIB nacional. Adicionalmente la OMT posiciona a México dentro de los primeros quince países a nivel mundial con respecto a llegadas de turistas internacionales atrayendo más de 29.1 millones de turistas internacionales en 2014. La industria hotelera en México ha tenido una presencia de marcas internacionales por varias décadas, en parte por las atractivas condiciones de la industria y la importancia que tiene el sector turístico en el país.

El turismo ha experimentado un crecimiento significativo durante los últimos años. El número de pasajeros que se transportan en avión en México ha incrementado a una tasa base anual compuesta de 6%<sup>2</sup> de 2009 a 2014. En términos de ingreso por turismo, México está posicionado en el lugar 22, con EUA \$16<sup>3</sup> mil millones en 2014. De conformidad con el Consejo de Viajes y Turismo Mundial (*World Travel and Tourism Council*), se espera que la industria de viajes y turismo en México incremente su participación en el PIB aproximadamente 400 puntos base de 2013 a 2023.

Por otra parte, la actividad industrial y comercial en el país ha generado una demanda hotelera estable que en nuestra opinión aún no está completamente atendida y demuestra bajos niveles de penetración comparada con mercados más desarrollados. Estados Unidos tiene 1.6 habitaciones de hotel por cada 100 habitantes, mientras México tiene únicamente 0.6<sup>4</sup>. La industria hotelera urbana en México continúa siendo un mercado en crecimiento y la oferta se encuentra altamente fragmentada. De acuerdo con Armando de la Cruz, Presidente de la Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles, 80% de los hoteles en México son independientes, por lo que no están afiliados a una marca nacional o global. Debido al potencial para convertir dichos hoteles en hoteles administrados profesionalmente, consideramos que lo anterior representa una oportunidad adicional de crecimiento para GHSF. Además, la industria turística en México ha experimentado un crecimiento desde los mínimos cíclicos con la ocupación habiéndose recuperado para alcanzar los niveles máximos previos, situándose en promedio a 51.7% a nivel nacional. En la medida que las condiciones económicas favorables en México continúen, se espera que aumenten los niveles de demanda.

---

<sup>2</sup> Secretaría de Comunicaciones y Transportes 2015.

<sup>3</sup> Organización Mundial de Turismo 2015.

<sup>4</sup> Organización Mundial de Turismo 2014.

## Nuestras Fortalezas

**Modelo de operación único.** Contamos con un modelo de negocio único, que nos permite aprovechar diferentes oportunidades en distintos segmentos de mercado. Si bien nuestra prioridad es el fortalecimiento de la marca Krystal, también podemos operar bajo distintas marcas para atender las necesidades específicas de cada mercado, y al mismo tiempo generar mayor rendimiento a nuestros accionistas e inversionistas.

Nuestra experiencia en la operación de hoteles bajo diferentes marcas y segmentos de mercado nos permite identificar oportunidades que puedan dar un valor agregado en función del cliente objetivo y la ubicación de nuestros hoteles. Este modelo de negocio nos permite maximizar la rentabilidad de los hoteles al adaptar el producto adecuado que demanda cada mercado en cuanto al perfil de cliente, precio, estándares de calidad y marca.

Creemos que nuestra capacidad de operar bajo un paraguas de diferentes marcas nos hace atractivos para propietarios de hoteles que buscan delegar la operación de sus hoteles a terceros con la intención de mejorar la rentabilidad y mantener una marca específica. El historial y reconocimiento de GHSF como operador de hoteles bajo diferentes marcas locales e internacionales y en distintos segmentos nos da la ventaja competitiva de poder negociar nuevos contratos de franquicia con marcas internacionales de clase mundial, además de consolidar nuestra relación con los franquiciantes con los que actualmente operamos. Al 31 de diciembre de 2014, somos de los únicos grupos hoteleros reconocidos como operador aprobado para las marcas de InterContinental Hotels Group Plc., Marriott International Inc. y Starwood Hotels & Resorts Worldwide Inc., incluyendo la marca Westin que usualmente sólo es operada por el mismo Starwood.

En el sector en el que operamos, participan diversos competidores tales como Accor, CLT, Diamond Hospitality, Fibra Hotel, Fibra Inn, GRT, Grupo Posadas, Hilton, Hospitality, Hoteles City Express, Hyatt, InterContinental Hotels Group, Marriott, Meliá, NH Hotels y Starwood. Consideramos que, entre los participantes antes mencionados, GHSF es el único que cumple con todas las siguientes características:

- operación en varias categorías (4 y 5 estrellas y Gran Turismo);
- operación en varios segmentos de negocio (plan europeo, todo incluido, plan híbrido, club vacacional y corporativo);
- prestación de servicios tanto al mercado urbano como al mercado vacacional;
- plataforma de hoteles propios, operados y una marca propia; y
- flexibilidad de incorporar nuevas marcas a la plataforma de hoteles.

**Marca reconocida a nivel nacional e internacional.** Aunque nuestro modelo nos brinda la flexibilidad de operar bajo diferentes marcas en diferentes destinos, categorías y modelos, tenemos un claro enfoque en el desarrollo de nuestra marca Krystal. La marca cuenta con un historial de más de 35 años en México y con la renovación constante de los hoteles se ha ido refrescando la imagen hacia un cliente más joven y moderno. A través de las sub-marcas Krystal Grand, Krystal Hotels & Resorts, Krystal Beach y Krystal Urban, buscamos ampliar la gama de productos ofrecidos bajo la marca Krystal, principalmente en destinos urbanos y en los sectores de 4 y 5 estrellas. Con esto buscamos aprovechar el reconocimiento y posicionamiento de la misma en el mercado doméstico e internacional y beneficiarnos de la contraciclicidad de los destinos. El 75% de nuestra clientela es nacional, mercado en el cual la marca Krystal cuenta con alta penetración.

Con nuestra sub marca Krystal Grand, que ofrece un producto bajo los conceptos todo incluido y plan europeo, tanto en ciudades como playa, incursionamos en el segmento de Gran Turismo con presencia en la Ciudad de México y en Cancún, los destinos más importantes tanto urbano como de playa en México. Krystal Hotels & Resorts ofrece hoteles cinco estrellas en Cancún, Ixtapa y Puerto Vallarta, con instalaciones y amenidades diseñadas principalmente para familias, grupos y convenciones. Krystal Beach en Acapulco con categoría cuatro estrellas, ofrece también áreas de esparcimiento diseñadas especialmente para familias. Próximamente nuestra marca Krystal Urban estará enfocada al viajero de negocios en la categoría cuatro estrellas en las principales ciudades del país.

Al ser una marca propia, la marca Krystal nos permite una estructura de menores gastos en honorarios de franquicia y operación y una aplicación más flexible y eficiente en los planes de conversión, remodelación y actualización de producto en beneficio de la rentabilidad de hoteles. El uso de una marca propia nos permite mejorar la rentabilidad y al mismo tiempo realizar ventas cruzadas entre los diferentes hoteles. Asimismo tomamos ventaja de las relaciones comerciales y canales de distribución nacionales e internacionales establecidos de la marca. En una encuesta

independiente, más del 80% de nuestros clientes dijo estar satisfecho con respecto a los hoteles operados bajo nuestra marca Krystal y que regresaría en el futuro.

***Fuerte posicionamiento de marcas para diversos mercados y plazas.*** Nuestra marca Krystal, se encuentra sólidamente posicionada en México, Estados Unidos y Canadá como una cadena principalmente de resorts familiares, grupos y convenciones, tanto en ciudades y playas con ubicaciones privilegiadas ofreciendo altos estándares de calidad tanto en el producto, como en el servicio y con precios competitivos.

Con la marca franquiciada Hilton, ofrecemos a nuestros clientes estándares de alta calidad reconocidos a nivel mundial en la categoría Gran Turismo y, a través de las marcas franquiciadas Hilton Garden Inn y Hampton Inn & Suites nos enfocamos al segmento cuatro y cinco estrellas de servicio selecto. Algunas de las marcas de terceros que operamos o bajo las cuales operan nuestros hoteles cuentan con el beneficio para sus clientes de pertenecer a uno de los programas de lealtad (por ejemplo *Hilton Honors*) más importantes del mundo. Derivado de la capacidad de gestión mostrada durante tantos años por el equipo de GHSF, marcas internacionales de gran prestigio como Hilton, Marriott, Starwood e InterContinental Hotels Group nos han brindado su confianza como operadores preferentes de sus franquicias. Al 31 de diciembre de 2014, somos de los únicos grupos hoteleros reconocidos como operador aprobado para las marcas de InterContinental Hotels Group Plc., Marriott International Inc. y Starwood Hotels & Resorts Worldwide Inc., incluyendo la marca Westin que usualmente sólo es operada por el mismo Starwood. Tenemos contemplado en nuestra estrategia de crecimiento utilizar estas marcas internacionales donde el perfil de cliente, mercado y rendimiento del negocio lo justifique.

***Portafolio balanceado y diversificado de hoteles de alta calidad.*** Contamos con un portafolio de hoteles diversificados entre hoteles de playa y hoteles urbanos así como en distintas categorías de producto y segmentos como son hoteles de cinco y cuatro estrellas y Gran Turismo, ofreciendo así productos y servicios a clientes de diferentes niveles socioeconómicos.

Dentro de nuestra estrategia, tenemos y buscamos ubicaciones irremplazables con características únicas dentro de los principales mercados turísticos y urbanos de México. Esto nos permite generar claras barreras de entrada y ventajas competitivas que hacen más rentables y exitosos nuestros hoteles al corto, mediano y largo plazo, sin depender de generadores de negocio momentáneos, pasajeros, o futuros, sino de diversos segmentos y sólidos canales de distribución. Consideramos que todos nuestros hoteles están situados en lugares estratégicos dentro de los destinos de playa o urbanos en los mercados en que se encuentran. Nuestros hoteles frente a la playa están ubicados en las que consideramos son algunas de las mejores playas de sus respectivos destinos y son difícilmente replicables por los nuevos participantes hoteleros en las respectivas plazas. Del mismo modo, nuestros hoteles urbanos tienen ubicaciones privilegiadas respecto a aeropuertos, oficinas corporativas, zonas industriales, centros de negocios y convenciones, y demás atracciones de la ciudad donde se encuentran. Debido a su ubicación estratégica, nuestros hoteles están posicionados de forma tal que aprovechan el crecimiento económico de sus respectivas ciudades.

Además, la diversificación de nuestras propiedades entre hoteles de playa y hoteles urbanos mitiga los efectos de la estacionalidad de la industria y situaciones adversas tales como desastres naturales, desaceleración en el turismo internacional y desempeño en plazas específicas. Es importante resaltar que hemos mantenido resultados positivos aún en situaciones adversas ajenas a GHSF, tales como eventos climáticos, inseguridad, entre otros.

***Amplia oferta de Productos y Diversidad en Canales de Distribución*** A través de la amplia experiencia de nuestro equipo directivo y comercial, quienes tienen un claro enfoque en detectar y satisfacer las necesidades de nuestros clientes, GHSF ha creado diferentes productos y conceptos dentro de nuestros hoteles que han permitido posicionar y mantener las marcas que operamos dentro de la preferencia de los mercados nacionales e internacionales. Krystal ha ido evolucionando de acuerdo a las tendencias del mercado y preferencias del cliente, donde puede elegir entre un plan europeo incluyendo solo habitación, un plan todo incluido (*all inclusive*), o un paquete especial de parejas, familias, bodas y grupos, entre otros. En el caso de nuestros hoteles Hilton, nos especializamos cada vez más en la oferta de amenidades y detalles que consideramos exceden las expectativas del cliente de forma individual y grupal. Nuestro equipo directivo y de ventas tiene un claro enfoque comercial, manteniendo una relación de negocios por más de 20 años con las principales cuentas comerciales, corporativas, organizadores de grupos y convenciones, globalizadores, agencias de viajes físicas y virtuales, además de los principales intermediarios de los canales de distribución y segmentos de mercado dentro de la industria. Contamos con las principales herramientas comerciales y electrónicas de la industria (Web Krystal, Programa de Lealtad Krystal Privilege y Hilton, gestión de ingresos,



base de datos, cargador de tarifas rápidas, entre otras) que nos hacen contar con una gestión ágil, eficiente y de alta capacidad de análisis e implementación de acciones de promoción, ventas, mercadeo y relaciones públicas.

Hace unos años desarrollamos la página web de Krystal ([www.krystal-hotels.com](http://www.krystal-hotels.com)), la cual es muy exitosa por su diseño atractivo, ágil y amigable, generando niveles importantes de ingresos. Tenemos sólidas relaciones con las OTAs como Pricetravel, Best Day, Despegar.com, Expedia, Orbitz y Travelocity, y trabajamos en conjunto con estas OTAs en el diseño y desarrollo de planes de mercadeo. El canal de distribución de las OTAs ha tenido altas participaciones en nuestros hoteles. Nuestro equipo comercial en la parte del segmento grupal y de convenciones, tiene relevancia especial dentro de la producción de habitaciones noche a nuestros hoteles, por medio de las excelentes relaciones con los organizadores clave en este segmento y es capaz de ofrecer creativos paquetes y beneficios tanto a los clientes como a los intermediarios. Nuestro equipo directivo y departamento de mercadotecnia están constantemente desarrollando nuevos conceptos para nuestros clientes y huéspedes. Por ejemplo, hoteles Krystal, es la primera cadena en México en ofrecer restaurantes gourmet propios o franquiciados como Bogart's, Hacienda El Mortero, La Chopería, así como las discotecas Christine y otros nuevos conceptos de entretenimiento. En la parte de gastronomía, constantemente estamos innovando en estilos de cocina fusión internacional. Del mismo modo, fuimos de los primeros en ofrecer el concepto *Dine Out* (cena afuera) en el formato todo incluido (*all inclusive*), que le permite al cliente gozar de una serie de restaurantes y bares de la localidad, además de nuestros centros de consumo, incluido dentro de su paquete.

***Modelo de operación flexible con estructura de costos eficiente.*** Nuestro enfoque en hoteles diversificados en distintas zonas del país nos permite tener una mayor flexibilidad para adaptar nuestros hoteles y reaccionar a las tendencias y condiciones de mercado y administrar una estructura de costos más eficiente que el de algunos de nuestros competidores que tienen estructuras separadas de propiedad. GHSF cuenta con una cultura de creación de valor enfocada en eficiencia operativa y crecimiento rentable. Al 31 de diciembre de 2014, nuestra razón de empleados por habitación disponible fue de 0.58 el cual pensamos compara favorablemente contra los de la industria, mismo que logramos a través de mejorar de forma continua, su capacidad multifuncional mediante un análisis eficiente de tiempos y movimientos de personal y constante capacitación. Estas eficiencias en el manejo de personal se logran sin afectar la experiencia del cliente ya que se llevan a cabo en la estructura operativa que no tiene contacto con el cliente (*back of the house*). Consideramos que este índice es más bajo que el de la gran mayoría de las cadenas hoteleras mexicanas e internacionales que operan en los mismos segmentos, sin sacrificar el nivel y la calidad de nuestro servicio. Continuamente monitoreamos nuestro servicio por medio de sistemas de medición de satisfacción al cliente, además de calificadoras de servicio externas como son Revinat y Tripadvisor. Nuestro sistema de implementación y seguimiento de los estándares de calidad y servicio representan un factor importante también en la satisfacción del cliente, y este sistema nos ha permitido obtener reconocimientos internacionales como el "Four Diamonds Award" de la AAA (American Automobile Association) y el "Certificado de Excelencia" de Tripadvisor. Contamos con una estructura de costos laborales flexible, al 31 de diciembre de 2014 el 39.7% del total del personal operativo de nuestros hoteles está contratado de manera temporal, lo que nos permite adaptarnos rápidamente a las temporadas altas y bajas de cada región en donde operamos. Por otra parte, nuestra experiencia en la operación bajo distintas marcas nos permite operar dos o más hoteles en la misma localidad que, si bien atienden segmentos distintos, llegan a compartir ciertos costos operativos. Contamos con una plataforma de pagos centralizada que nos permite realizar la mayoría de nuestras compras de insumos directamente de los fabricantes evitando compras a distribuidores, lo que genera una eficiencia adicional en costos. Nuestro departamento de compras ha negociado exitosamente acuerdos corporativos con proveedores de artículos estandarizados que se utilizan en nuestros hoteles generando economías de escala. Incluso con las franquicias globales que operamos, hemos sido capaces de contratar con proveedores propios que cumplen con las especificaciones de la marca en lugar de depender de proveedores de franquicias internacionales que podrían llegar a incrementar nuestros costos. Asimismo, nuestros departamentos de administración y contraloría de nuestros hoteles y corporativo, continuamente implementan distintas políticas, procedimientos de control, supervisión de costos y gastos, que nos permiten ser más eficientes y generar márgenes de rendimiento más altos. Este enfoque constante en la eficiencia operativa se traduce en un margen UAFIDA Ajustada de 29.3% al cierre del 31 de diciembre de 2014.

***Fuerte cultura de negocios y equipo directivo altamente experimentado enfocado a la operación, desarrollo, e integración de hoteles a nuestra plataforma.*** Tenemos una fuerte cultura de negocios arraigada en valores que son el sustento de nuestro pasado y forman la base de nuestro futuro, unidos por valores compartidos, una misión y una meta en común. Nuestro equipo directivo cuenta con una larga trayectoria de éxito en la industria hotelera en México. La mayoría de nuestros directivos colaboran juntos desde hace más de 15 años en distintas empresas hoteleras tanto nacionales como internacionales, incluyendo Krystal y nuestros hoteles bajo la franquicia Hilton, y

en promedio cuentan con 23 años de experiencia en la industria. La experiencia de nuestro equipo directivo, incluye el establecimiento y el desarrollo, en su momento, (a través de una asociación con NH Hoteles y Equity International) de NH Hoteles en México, Latinoamérica y el Caribe con más de 7,000 habitaciones en menos de ocho años y el relanzamiento y reposicionamiento de la marca Krystal en México. Contamos con personal dedicado exclusivamente a detectar, desarrollar y potenciar oportunidades de crecimiento propias y de terceros, las cuales han cimentado las relaciones con nuestros principales clientes. Estamos enfocados en desarrollar talentos calificados a través de procesos de capacitación integrados a nuestras operaciones. Tenemos nuestro propio equipo directivo, el cual recibe una compensación fija y un componente variable que depende del desempeño del portafolio actual o futuro de hoteles que operemos o de las cuales seamos propietarios, por lo que sus intereses están alineados a los de nuestros accionistas minoritarios.

**Habilidad para identificar oportunidades de desarrollo y adquisición que generen valor.** Tenemos un esquema de crecimiento y desarrollo que nos permite aprovechar las diferentes oportunidades que se presentan, ya sea que consista en adquirir hoteles existentes que consideramos cuentan con un potencial de optimización o desarrollar nuevos hoteles, así como aprovechar oportunidades de conversión de edificios existentes. Conscientes de la ventaja que nos proporciona el poder operar bajo nuestra propia marca Krystal por su gran reconocimiento en el mercado y su flexibilidad para operar en diferentes segmentos y con base en el tipo de activo, el mercado y perfil de cliente, determinamos la marca adecuada, que nos permita maximizar la rentabilidad del negocio. Creemos que esto representa una ventaja competitiva en comparación con ciertos competidores que solamente se enfocan en un tipo de marca o que no cuentan con una marca propia. Nuestro equipo directivo, dada su extensa trayectoria en la industria, cuenta con un amplio número de relaciones profesionales para monitorear propiedades en venta. El hecho que nuestro equipo directivo esté familiarizado, con y tenga acercamientos con competidores y otros participantes en la industria (incluyendo hoteleros y clientes), nos permite constantemente anticipar ventas y tomar ventaja de las oportunidades con antelación a otros compradores. La experiencia de nuestro personal ejecutivo en la identificación, evaluación disciplinada, ágil toma de decisiones y negociación de adquisiciones, desarrollos y conversiones ha sido fundamental en la implementación de nuestra estrategia de crecimiento, además de nuestra reputación como gestor de hoteles. Asimismo, nuestros accionistas están en constante contacto con instituciones financieras, desarrolladores e inversionistas que generan distintas oportunidades de crecimiento. Nuestro enfoque estratégico para desarrollar hoteles dentro de ciudades nos permite encontrar un valor adicional en propiedades que nuestros competidores no pueden convertir o relanzar de forma rentable. Hemos desarrollado capacidades en remodelación y relanzamiento de hoteles, que nos ha permitido mejorar significativamente el desempeño de una propiedad o crear un producto atractivo y rentable en el manejo de hoteles. Por ejemplo, en el caso de Krystal Beach Acapulco en un periodo comprendido entre mayo de 2013 a abril de 2014 hemos triplicado la UAFIDA del hotel. Para el caso de hoteles urbanos, en 1998 cuando el equipo que dirige actualmente GHSF compró el ahora Hilton Guadalajara, se llevó a cabo un plan integral que incluyó el cambio de marca (antes Continental Plaza), mejora de producto, renegociación de contratos con proveedores y una reingeniería de procesos para incrementar productividad y reducir costos con lo que se logró incrementar la UAFIDA en aproximadamente 13.6 veces a 3 años de su adquisición. Y más recientemente en 2014, como resultado de nuestra gestión, el hotel Krystal Grand Punta Cancún (antes Hyatt Regency Cancún) en la Ciudad de Cancún tuvo un crecimiento aproximado del 42% en la UAFIDA en 2014, en comparación de 2013.

**Estructura corporativa que nos distingue.** Hemos optado por operar como una sociedad anónima bursátil. Al no operar bajo una estructura de administración externa, nuestra administración está libre de conflicto de interés y aseguramos que todo el flujo de efectivo operativo se mantenga en GHSF. Desde nuestra constitución, hemos operado bajo lineamientos estrictos de gobierno corporativo y hemos alineado los intereses de nuestros accionistas al incentivar la toma de decisiones a través de distintos órganos en los que participan representantes de nuestros accionistas. El Consejo de Administración de GHSF siempre se ha caracterizado por la agilidad y practicidad en la toma de decisiones combinadas con un profundo sentido de responsabilidad, lo cual nos ha llevado, entre otras cosas, a contar con una política de endeudamiento responsable y una metodología objetiva para evaluar nuevas estrategias, desarrollos o adquisiciones.

### **Nuestra Estrategia de Crecimiento e Inversión**

Nuestra estrategia está orientada a procurar un crecimiento en nuestra plataforma hotelera en México con un claro enfoque hacia la marca Krystal priorizando mercados urbanos en categoría de hoteles cuatro y cinco estrellas. Los elementos clave de nuestra estrategia de crecimiento incluyen:

***La adquisición de hoteles en operación, el desarrollo de hoteles nuevos o la conversión de propiedades.*** Buscamos adquirir hoteles que se encuentren en operación y que puedan, de requerirse, ser renovados y comercializados dando prioridad a la marca Krystal o en su caso, una marca que ofrezca valor agregado dadas las características de la propiedad y permita optimizar su explotación. También pretendemos alcanzar nuestras metas de crecimiento mediante el desarrollo de hoteles nuevos. Adicionalmente, contamos con la infraestructura y experiencia para convertir oficinas y propiedades residenciales en hoteles en aquellos mercados en los que las condiciones de mercado lo permiten. En el pasado, hemos implementado proyectos de expansión de hoteles existentes y continuaremos evaluando la posibilidad de incrementar el número de habitaciones en nuestros hoteles existentes. Buscamos que nuestros hoteles ofrezcan atractivos distintivos y sean referencia dentro de los destinos respectivos. Nuestra capacidad de comercializar distintos hoteles bajo diferentes marcas hoteleras además de la propia, nos brinda una flexibilidad que, consideramos no tienen otros de nuestros competidores. Consideramos además que hay un alto potencial para adquirir, desarrollar y operar hoteles en mercados urbanos, así como en destinos de playa, aprovechando la fragmentación del mercado.

Nuestro plan de crecimiento está enfocado en plazas urbanas y de playa que consideramos estratégicas o que cuentan con niveles de demanda atractivos. Buscaremos crecer nuestra plataforma de hoteles urbanos en plazas como la Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Querétaro, Puebla y León u otras que nuestro equipo directivo determine como oportunidades atractivas. Asimismo, enfocaremos el crecimiento de nuestra oferta hotelera de playa en zonas como la Riviera Maya, la Riviera Nayarita, Los Cabos y Cancún. Actualmente tenemos celebradas cartas de intención no vinculantes de compra de propiedades y terrenos para desarrollar diferentes hoteles en Puebla y León; y en proceso de negociación en la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Salamanca, Ciudad del Carmen, Querétaro y en el Bajío.

Pretendemos llevar a cabo nuestra expansión manteniendo los niveles de eficiencia operativa y cumpliendo con las expectativas de los clientes para cada producto en los diferentes segmentos de mercado.

***La celebración de nuevos contratos de operación con terceras partes.*** La celebración de contratos y acuerdos para operar hoteles de terceros seguirá siendo una línea de negocio importante para nuestro modelo de negocios. Nuestro personal directivo cuenta con amplia experiencia en la negociación de acuerdos de operación y en la operación de hoteles de terceros, lo que consideramos nos hace una opción atractiva para propietarios de hoteles independientes. Además, nuestro modelo único de negocio nos coloca en una posición favorable en relación con nuestros competidores, dado que podemos ofrecer a los propietarios de los hoteles un mayor número de opciones para adaptarse a cada una de las condiciones y necesidades del mercado objetivo. Consideramos que las oportunidades de celebrar nuevos contratos de operación con terceros son altas considerando dos factores principales. La trayectoria probada de GHSF en este rubro y el alto porcentaje de hoteles de terceros operados sin marca en México (se estima que alrededor de un 80% de la oferta hotelera del país opera de manera independiente). Derivado de lo anterior, los propietarios de hoteles independientes se encuentran en una constante búsqueda de compañías operadoras que cuenten con una amplia capacidad comercial nacional o internacional. La expansión en la celebración de contratos de operación, nos permitirá incrementar nuestra rentabilidad sin incrementar inversión o costos fijos. Podemos implementar dicha estrategia utilizando diversos modelos, incluyendo la utilización de contratos de administración, contratos de prestación de servicios y contratos de operación combinados con una inversión minoritaria (incluyendo estrategias de salida). Durante 2014 ha sido estratégico el contrato de operación del hotel Krystal Grand Reforma Uno - Mexico City (antes Meliá México Reforma) en la Ciudad de México, el cual durante nuestra gestión y cambio de marca ha tenido un crecimiento en su UAFIDA del 22% en 2014 en comparación con 2013.

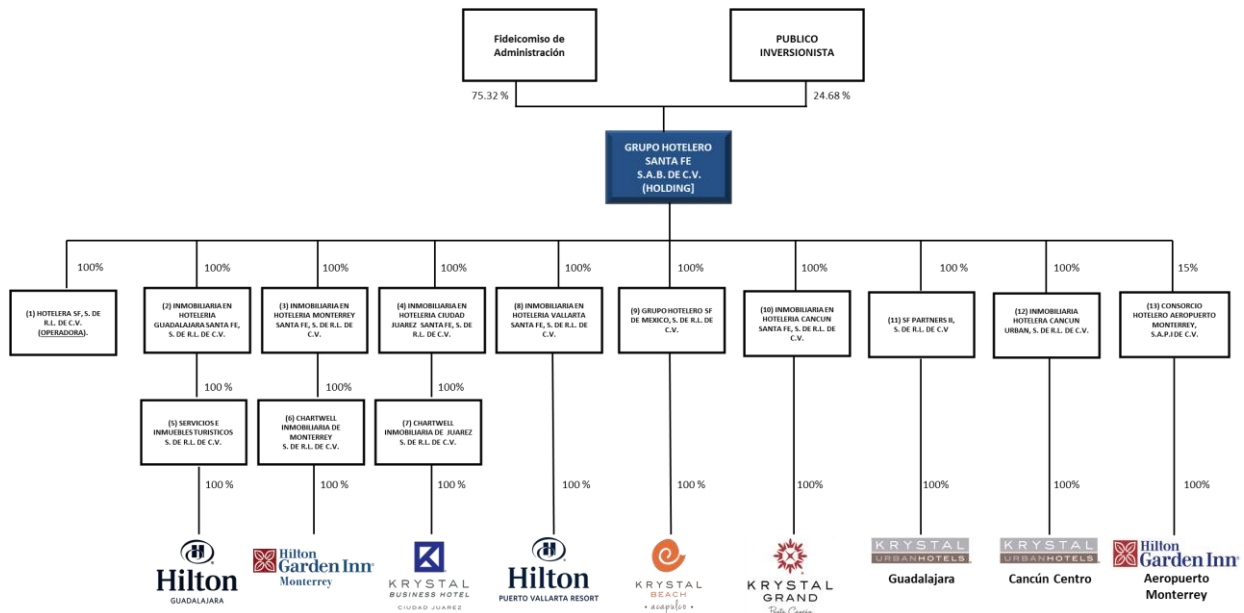
***Manejo eficiente de nuestro portafolio de hoteles de alto nivel.*** Pretendemos manejar nuestros hoteles de manera eficiente ofreciendo servicios y productos de calidad diferenciados por cada una de las marcas que operamos y el segmento socioeconómico que atienden. Buscamos retener personal altamente capacitado y motivado para otorgar servicios y productos de calidad. Constantemente realizamos inversiones de capital en nuestros desarrollos, así como adecuaciones y remodelaciones a nuestros hoteles a efecto de ofrecer a nuestros clientes una experiencia superior. Creemos que el manejo de nuestros hoteles sobre dichas bases nos permitirá capturar mayor participación de mercado e incrementar nuestras tasas de ocupación y ADR en nuestros hoteles lo que a su vez se reflejará en mayores márgenes de ingresos que algunos de nuestros competidores.

**Fomentar el crecimiento de las ventas y utilidades de los hoteles existentes mediante la comercialización eficaz de los activos.** La comercialización eficaz de nuestros productos y servicios es la principal manera de incrementar nuestras ventas y utilidades. Realizamos dicha comercialización principalmente a través de los siguientes medios:

- la promoción de paquetes y de tarifas competitivas (incluyendo esquemas de tarifas de último momento) para llevar a cabo un adecuado y preciso “*revenue management*” a través de nuestros distintos canales de distribución;
- un programa agresivo de ventas de productos y servicios adicionales que nos permite captar ingresos adicionales de los clientes que ya se hospedan con nosotros, tal como venta de “*upgrades*”, desayunos, cenas especiales, paquetes promocionales, servicios spa, así como la extensión de la estancia de nuestros huéspedes; y
- la comercialización estratégica, ágil y eficiente de consorcios, cuentas corporativas y comerciales, al igual que de nuestros productos y servicios en las OTAs.

## Nuestra Estructura Corporativa

Nuestra estructura corporativa a la fecha del presente Reporte Anual se presenta a continuación:



## Información Corporativa

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida conforme a las leyes de México. Nuestras oficinas principales están ubicadas en Av. Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Col. Santa Fe Cuajimalpa, C.P. 05348, Del. Cuajimalpa, México, D. F. Nuestro número telefónico es +52 55-5261-0800. Nuestra página de internet es [www.gsf-hotels.com](http://www.gsf-hotels.com). La información contenida en, o aquella a la que se tiene acceso a través de nuestra página de internet no se incorpora por referencia y no será considerada como parte del presente Reporte Anual.

## Resumen de la Información Financiera

El presente Reporte Anual incluye nuestros estados financieros anuales consolidados auditados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y por los años terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 y por los años terminados en esas fechas, conjuntamente con las notas a los mismos.

La información financiera contenida en este Reporte Anual ha sido preparada de conformidad con las NIIF. Ver “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación

### ***Ingresos***

Ingresos por Ventas

Los ingresos por ventas al cierre del 31 de diciembre de 2014 fueron de Ps. 721.9 millones, comparado con Ps. 481.4 al cierre del 31 diciembre de 2013, lo cual representa un incremento de Ps. 240.5, o 50%.

### ***Costos de Operación***

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2014 fue de Ps. 314.5 millones, comparado con Ps. 207.4 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013, el cual representa un aumento de Ps. 107.1 millones, o 51.7.

### ***Gastos de Administración y Ventas***

Los gastos de administración y ventas al cierre del 31 de diciembre de 2014 fueron de Ps. 183.1 millones, comparados con Ps. 139.7 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013, estos representan un aumento de Ps. 43.4 millones, o el 31.1%.

### ***Utilidad de Operación***

La utilidad de operación al cierre del 31 de diciembre de 2014 fue de Ps. 124.2 millones comparados con Ps. 86.4 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013, el cual representa un incremento de Ps. 37.9 millones, o el 43.8%

El margen de operación disminuyó de 17.9% sobre los ingresos totales al 31 de diciembre de 2013 a 17.2% al 31 de diciembre de 2014. Lo anterior, se debe a que la utilidad de operación del año 2013 fue afectada positivamente por un efecto contable originado en la adquisición del hotel Krystal Beach Acapulco (utilidad en precio de ganga). Para efectos de hacerlo comparable, excluyendo el efecto de la utilidad en precio de ganga, el margen de utilidad de operación del 2013 sería de 11.2%. De esta manera, el incremento en el margen de operación de 2013 en comparación con 2014 es de 6.0 pt, de los cuales 3.5 pt se explican en el párrafo anterior, y el resto se debe a una disminución en gastos no recurrentes.

### ***UAFIDA Ajustada***

La UAFIDA Ajustada al cierre del 31 de diciembre de 2014 fue de Ps. 211.4 millones comparados con Ps. 127.3 millones al 31 de diciembre de 2013, lo que representa un incremento de Ps. 84.1 millones, o el 66.1%. El margen de UAFIDA Ajustada al cierre del 31 de diciembre de 2014 fue de 29.3% sobre los ingresos totales comparado con un 26.4% al 31 de diciembre del 2014, un incremento de 2.8 pt.

### ***Costo Financiero Neto***

El costo financiero neto al cierre del 31 de diciembre de 2014 presentó una pérdida de Ps. 130.9 millones comparado con una pérdida de Ps. 38.2 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013, lo que representa un incremento de Ps. 92.6 millones, o 242%. Dicha diferencia se deriva principalmente de:

- Una pérdida en cambios la cual incrementó de Ps. 15.8 millones al cierre del 31 de diciembre del 2013 a Ps. 102.8 millones al 31 de diciembre del el 2014, ocasionada por la depreciación del peso contra el dólar EEUU durante el periodo en cuestión.
- Un incremento en el gasto por intereses neto el cual se ubicó en Ps. 25.4 millones al cierre del 31 de diciembre del el 2014 en comparación con Ps. 18.9 millones al cierre del 31 de diciembre del el 2013, originado por un incremento en la deuda la cual se ubicó en Ps. 1,103.6 millones al cierre del 31 de diciembre del 2014 contra Ps. 672.3 millones al cierre del 31 de diciembre del 2013 y el efecto del rendimiento de los recursos en caja originados principalmente por la oferta pública inicial.

La deuda financiera de la Compañía está contratada en dólares EEUU en virtud de que los hoteles que la respaldan, cuentan con una porción de sus ingresos dolarizados que son suficientes para dar servicio a la deuda financiera. Adicionalmente, la Compañía contemplará la contratación de deuda en Pesos o dólares EEUU conforme sea conveniente y de acuerdo a la generación de divisas de cada hotel.

### **Utilidad Antes de Impuestos**

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad (pérdida) antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2014 fue de Ps. (6.3) millones, que se compara con una ganancia de Ps. 48.1 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013, lo que representa un decremento del 113%.

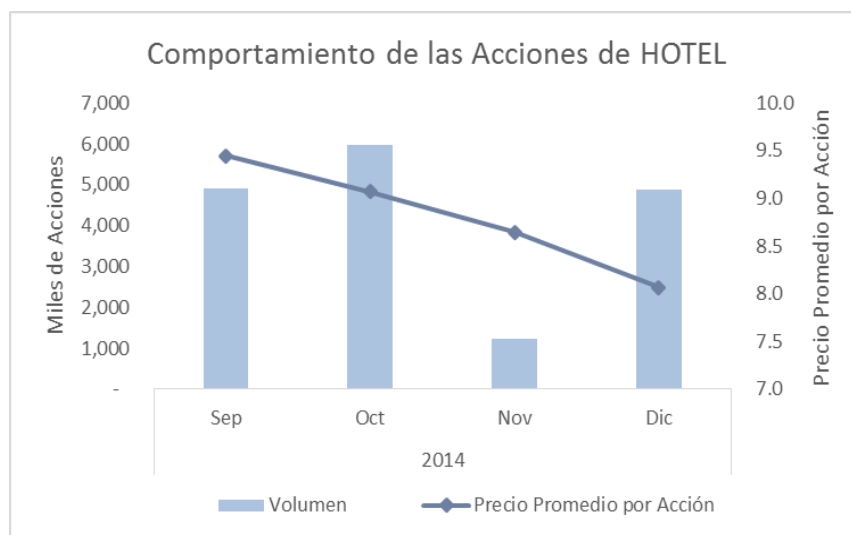
### **Impuestos a la utilidad**

Los impuestos a la utilidad (gastos) o beneficio al cierre del 31 de diciembre de 2014 resultaron en un gasto de Ps. 4.3 millones comparado con un gasto de Ps. 1.5 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013.

### **Utilidad del Año**

Por las razones descritas anteriormente, nuestra utilidad (pérdida) al cierre del 31 de diciembre de 2014 fue de Ps. (10.5) millones, que se compara con una utilidad de Ps. 51.2 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013.

### **Comportamiento de los títulos de GSHF en el mercado de valores (pesos por acción y acciones operadas respectivamente):**



### **c) Factores de Riesgo**

*Invertir en nuestras Acciones implica riesgos. Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los riesgos que se describen más adelante, así como el resto de la información contenida en este Reporte Anual, antes de invertir en nuestras Acciones. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación puede afectar significativamente nuestras operaciones, proyecciones, situación financiera o resultados de operaciones. De actualizarse cualquiera de los riesgos siguientes, el precio o la liquidez de nuestras Acciones pudiera reducirse y los inversionistas podrían perder parte o la totalidad de su inversión. Los riesgos que se describen a continuación son aquellos que actualmente consideramos pudieran tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operaciones. Pudieran existir riesgos adicionales a los que se analizan más adelante que actualmente desconocemos o que a esta fecha no consideramos relevantes o a los que actualmente no se les otorga un nivel de importancia tal que amerita su inclusión como factores de riesgo. Si alguno de los riesgos que se describe a*

*continuación llegare a materializarse, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera o los resultados de operaciones, así como el precio o liquidez de las Acciones.*

### **Riesgos relacionados con nuestro negocio y operación**

*Los niveles de ocupación de nuestros hoteles, así como las tarifas que cobramos se pueden ver afectados por diversos factores.*

Nuestros principales ingresos derivan de las tarifas diarias por ocupación que cobramos a nuestros clientes y de las ventas de alimentos, bebidas y otros productos y servicios. De igual forma, los niveles de ocupación inciden de manera directa en nuestras ventas, tanto respecto de las habitaciones colocadas como el efecto que pueden tener sobre los niveles de tarifas que cobramos por nuestros servicios. Disminuciones en los niveles de ocupación en nuestros hoteles afectan directamente nuestra capacidad de generar otros ingresos, como aquellos que derivan de la venta de alimentos, bebidas y otros productos y servicios. Entre otros, los siguientes factores son relevantes en el comportamiento de los niveles de ocupación de nuestros hoteles:

- la situación económica en los mercados globales y domésticos de donde provienen nuestros clientes y la situación económica particular de cada una de las regiones en las que se ubican nuestros hoteles;
- el comportamiento en los niveles de turismo de negocios y placer;
- el estado que guardan los hoteles integrantes de nuestro portafolio y los niveles de servicio ofrecido a nuestros clientes y el efecto que puedan tener sobre la reputación de nuestros hoteles y servicios y los prospectos de ventas futuras;
- otras alternativas de alojamiento temporal disponibles para viajeros (incluyendo otros hoteles u otras opciones de hospedaje);
- situaciones o afectaciones climáticas o desastres naturales en las regiones en las que operamos nuestros hoteles;
- situaciones de inseguridad (incluyendo atentados terroristas) que afecten a México y a las regiones en las que operamos nuestros hoteles y la percepción que los turistas tengan de dichas situaciones;
- reclamaciones de huéspedes por accidentes y probables litigios que de ahí deriven;
- la demanda de transporte aéreo a los destinos en los que operamos, la cancelación de vuelos y cambios en las tarifas;
- el estado de las carreteras que llevan a nuestros destinos;
- el desarrollo e implementación de la política nacional de impulso al turismo; y
- alternativas, dentro o fuera de México, de destinos de turismo.

### ***Estamos concentrados geográficamente en México.***

Actualmente tenemos operaciones únicamente en México. A pesar de que el portafolio está diversificado para atender a los segmentos de playa y urbanos, en los sectores de turismo de placer y negocios, tenemos una total dependencia de nuestras operaciones en México. La situación económica, política y de seguridad de México afectará directamente nuestras operaciones. Como se ha manifestado anteriormente, la adecuada implementación de una política gubernamental para el desarrollo del sector será determinante en el crecimiento de nuestras operaciones.

Por otro lado, un número importante de nuestros hoteles están ubicados en una misma ciudad o región. Como resultado de dicha concentración, estamos íntimamente ligados y expuestos a las afectaciones particulares a dichas ciudades o regiones (*p.ej.* la desaceleración de las economías locales, desastres naturales, aumento en los índices de criminalidad y violencia), lo que podría afectar nuestras operaciones, situación financiera o resultados de operación.

Si no logramos incrementar nuestra penetración en México, el crecimiento de nuestras operaciones podría depender de la posibilidad de incursionar en nuevos mercados, cuyas características pueden ser distintas a las de los mercados en los que actualmente operamos. Los riesgos inherentes a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados son igualmente proporcionales a aquéllos para adquirir, integrar y operar exitosamente nuestras propiedades existentes en los mercados actuales. Adicionalmente, nuestra capacidad

para adaptarnos a las dinámicas y condiciones de operación y crecimiento en nuevos mercados podría verse afectada por barreras comerciales, fluctuaciones de divisas, controles cambiarios, situaciones políticas, inflación, impuestos y cambios legislativos, actuales o futuros, en dichos países o regiones en los que pretendamos operar.

***Estamos concentrados en una sola industria y en activos significativos.***

Desarrollamos nuestros negocios principalmente en una sola industria (hotelería y servicios) y actualmente nuestra estrategia consiste en permanecer enfocados en los segmentos a los que hemos hecho mención anteriormente y otros relacionados. Cualquier afectación a la industria hotelera o a los segmentos que atendemos, podría tener repercusiones más significativas en nuestros resultados que si, por el contrario, nuestra estrategia de desarrollo y expansión estuviera más diversificada.

Actualmente operamos un total de 11 hoteles. Afectaciones importantes en la operación de un número limitado de hoteles podría impactar de manera relevante nuestro resultado operativo y financiero consolidado. En la medida que no podamos implementar nuestra estrategia de desarrollo y expansión, continuaremos estando sujetos a riesgos que puedan afectar a activos particulares.

***En virtud de que contamos con una historia limitada de operaciones, es difícil evaluar una inversión en nuestro negocio.***

Somos el resultado de una asociación entre nuestros socios Nexxus Capital, Walton Street Capital y Grupo Chartwell. Iniciamos operaciones en 2010 y a partir de entonces hemos consolidado nuestro portafolio actual de propiedades a través de la adquisición de hoteles operativos, el desarrollo de propiedades y la celebración de contratos de operación, incluyendo operaciones recientes, como el del hotel Krystal Grand Reforma Uno - Mexico City, el hotel Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco, el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto (en el que tenemos una participación del 15%) y el Krystal Urban Cancún Centro.

Es difícil evaluar nuestras perspectivas futuras y una inversión en nuestras Acciones considerando nuestra relativamente corta trayectoria operativa. Nuestras perspectivas son inciertas y deben considerarse a la luz de los riesgos, incertidumbres y dificultades que frecuentemente presentan las empresas en la fase inicial de operaciones. Nuestro desempeño futuro dependerá de diversos factores, incluyendo nuestra capacidad para implementar nuestra estrategia de desarrollo y expansión, elegir exitosamente nuevos mercados, proporcionar un servicio al cliente de alta calidad a precios competitivos, atraer, retener y motivar al personal calificado, reaccionar a las demandas del cliente y del mercado, entre otros. No podemos asegurar que contaremos con cualquiera de estos factores a nuestro favor, y nuestra falta de capacidad de hacerlo podría afectar adversamente nuestro negocio, resultados de operaciones, situación financiera y el valor de mercado de nuestras Acciones.

***Oportunidades limitadas para la implementación de nuestra estrategia de desarrollo y expansión.***

Nuestra estrategia implica el crecimiento de nuestro portafolio existente, incluyendo la operación de hoteles de terceros. El crecimiento de nuestro portafolio puede implicar la adquisición de propiedades operativas, el desarrollo total o parcial de nuevos proyectos o la contratación de la operación de activos existentes por cuenta de terceros. La implementación de nuestra estrategia de crecimiento implica la necesidad de identificar activos existentes, terrenos disponibles o terceros propietarios de hoteles que, en cada caso cumplan criterios (incluyendo ubicación y dimensiones) que los hagan atractivos para su incorporación a nuestra plataforma. En el caso que no logremos identificar dichas oportunidades, la posibilidad de implementar adecuadamente nuestros objetivos de crecimiento podría verse afectada.

La adquisición de activos y el desarrollo de nuevas propiedades requerirán de la disponibilidad de recursos. En el caso que no podamos generar recursos suficientes o tener acceso a recursos adicionales a través de financiamientos, esquemas de capitalización u otros medios, podríamos no contar con la liquidez suficiente para realizar dichas adquisiciones o fundear los desarrollos respectivos.

Competiremos con otros desarrolladores u operadores de hoteles, fondos de inversión, fideicomisos de inversión inmobiliaria u otros terceros en la adquisición de activos y terrenos. Dicha competencia podría resultar en una incapacidad de concretar las mencionadas adquisiciones o un incremento en el precio pagadero respecto de dichos activos o terrenos afectando adversamente nuestra posibilidad de crecimiento o nuestra estructura financiera.



En adición a los factores anteriormente descritos, el desarrollo de propiedades nuevas o la remodelación de activos existentes implica retos importantes consistentes en la contratación de contratistas con experiencia en el desarrollo de propiedades en las plazas correspondientes, el suministro de insumos a costos y en términos aceptables, la obtención de licencias, concesiones u otros permisos, el pago de impuestos, entre otros. Es posible que no podamos implementar uno o más de dichos procesos de manera adecuada o financieramente aceptable, lo que podría afectar nuestra habilidad de desarrollar nuevas propiedades.

Cualquier propiedad que adquiramos o desarrollemos tendrá que ser integrada a nuestra plataforma operativa y afiliada a alguna marca que operemos actualmente o que decidamos operar en el futuro. En el caso que no seamos capaces de implementar dicha integración o afiliación o las marcas a las que afiliemos una determinada propiedad no sean las adecuadas para las mismas, la rentabilidad de dichas propiedades podría verse afectada.

Al igual que para la adquisición de nuevas propiedades y activos existentes, competiremos con terceros en la obtención de contratos de operación. En algunas plazas donde operamos o donde quisiéramos operar, es posible que existan pocos activos productivos, lo que podría incrementar el precio de obtención de los contratos respectivos y las condiciones de su negociación pudieran no ser favorables.

Por lo anterior, la incapacidad de implementar adecuadamente nuestra estrategia de desarrollo y expansión podría afectar de manera adversa y significativa nuestra situación operativa o financiera.

***La terminación de alguno de nuestros contratos de operación o franquicia podría tener un efecto adverso en el desarrollo de nuestro negocio***

Operamos hoteles de terceros bajo contratos de operación que celebramos con los propietarios de los hoteles respectivos. Además operamos ciertos de nuestros propios hoteles bajo marcas de terceros conforme a contratos de franquicia.

Actualmente operamos 4 hoteles de terceros y hemos celebrado contratos para operar 2 propiedades de terceros que se espere inicien operaciones en 2015. En la implementación de nuestra estrategia de crecimiento, es posible que celebremos contratos de operación adicionales en el futuro. Los contratos de operación celebrados o que se celebren en el futuro contienen y contendrán disposiciones que resulten en su terminación (incluyendo la posibilidad del propietario de terminar dichos contratos en ciertos supuestos de incumplimiento de nuestra parte). En caso de que un número relevante de los hoteles operados por nosotros se opere bajo la modalidad de operación de hoteles de terceros, la terminación de dichos contratos podría afectar adversamente nuestros ingresos.

Podríamos no ser capaces de renovar o celebrar contratos de franquicia adicionales con Hilton o cualquier otro franquiciante, entre otras cosas por falta de acuerdo en los términos y condiciones de dichos contratos. Requeriremos contar con contratos de franquicia para obtener y mantener el derecho a usar ciertas marcas y derechos de autor, incluyendo las marcas propiedad de Hilton y/o sus afiliadas. La terminación por cualquier causa de alguna de las franquicias o licencias de marca bajo las cuales operamos algunos de nuestros hoteles podría tener como consecuencia una disminución significativa del valor de los mismos. Entre otros, implicaría la pérdida del soporte publicitario y reputacional de la franquicia o marca respectiva, provisto por la franquicia o licencia, la cancelación de participación de nuestros huéspedes en programas de lealtad y sistemas de reservación centralizados otorgados por el franquiciante. Es probable que la pérdida de alguna de estas franquicias o marcas afecte la relación existente entre nosotros y el franquiciante o licenciente, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener nuevas franquicias o licencias del franquiciante o licenciente o de otras personas en el futuro. Ello nos podría obligar a incurrir gastos significativos para obtener nuevas franquicias de la misma calidad o con la misma penetración de marca para minimizar los costos asociados a la pérdida de una marca reconocida. Es posible incluso que la pérdida de franquicias bajo las cuales operamos tenga un impacto negativo en las tarifas por habitación que regularmente cargamos a los huéspedes. Lo anterior significaría una baja de los ingresos de los hoteles que se operan bajo el sistema de franquicia que afectaría sustancialmente nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

***Dependemos en cierta medida del desempeño de los negocios de los franquiciantes/licenciantes.***

Nuestros franquiciantes o licenciantes pueden experimentar una disminución en sus negocios por circunstancias ajenas a nosotros, lo que puede debilitar su condición financiera e incluso dar lugar a una situación de insolvencia

que pueda dar lugar a la revisión, modificación o terminación de los contratos que actualmente tienen celebrados con nosotros. Estas dificultades asociadas a nuestros franquiciantes o licenciantes presentes y futuros podrían tener una injerencia directa en nuestro negocio afectando negativamente nuestra condición financiera y resultados de operación.

***Podemos realizar inversiones no controladoras, en hoteles, incluyendo a través de joint ventures, en cuyo caso no tendremos el control irrestricto de dichas propiedades.***

En el caso de que realicemos inversiones no controladoras en proyectos hoteleros o tengamos socios minoritarios en alguna de nuestras propiedades no podremos dirigir, de manera irrestricta la operación de dichas propiedades. Adicionalmente, nuestra facultad de disponer de dichas participaciones podría estar limitada por derechos (incluyendo derechos de preferencia, u obligaciones de primera oferta u obligaciones de vender) de nuestros socios o que asumamos respecto de los mismos. En el caso de que no podamos implementar decisiones operativas o estrategias respecto de dichas propiedades, los beneficios (incluyendo económicos) derivados de dichas propiedades podrían ser afectados. Nuestra facultad de disponer de o de mantener nuestras inversiones podría ser limitada.

***Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aun cuando nuestros ingresos no aumenten, afectando adversamente nuestros resultados operativos.***

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar nuestros costos de operación incluyen la necesidad de pagar primas de seguros e incurrir otros gastos (incluyendo impuestos locales, como el impuesto predial, los cuales podrían aumentar con el tiempo), la necesidad de llevar a cabo mejoras y renovar nuestros hoteles periódicamente, el costo de cumplir con la normatividad aplicable o cualquier costo derivado del incumplimiento de cualquier ley o regla que actualmente o en el futuro sea aplicable a la Emisora, incluyendo leyes sobre zonificación, ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, los niveles de las tasas de interés, la disponibilidad de financiamiento y la necesidad de contratar personal adicional. Asimismo, podemos vernos obligados a efectuar gastos de capital conforme a nuestros contratos de operación. Si nuestros costos operativos aumentan como resultado de cualquiera de los factores anteriores, nuestros resultados operativos podrían verse afectados adversamente de manera importante.

No todos los gastos de operación de un hotel se pueden reducir cuando circunstancias tales como factores de mercado y la competencia producen una reducción de los ingresos del hotel. En consecuencia, si los ingresos provenientes de nuestras propiedades disminuyen podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de manera proporcional. Los costos relacionados con inversiones en hoteles, tales como impuesto predial, primas de seguros, pagos de créditos y mantenimiento, generalmente no se reducirán aún si un hotel no está a su ocupación óptima o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

***Nuestras ventas están concentradas en un número limitado de canales de distribución y segmentos de mercado.***

Nuestras ventas se originan a través de un número limitado de medios. Durante 2013 y 2014, el 72% y el 89% respectivamente de las ventas de nuestros hoteles de playa se generaron a través de OTAs, grupos generados por nuestra fuerza de venta corporativa, TTOs Nacionales y las páginas de internet de nuestros hoteles. Durante dichos periodos, respecto de las ventas de nuestros hoteles urbanos el 73.0% y 71.2% de las mismas se generaron a través de cuentas comerciales y ventas de grupos generadas por nuestra fuerza de venta corporativa. Dada la alta dependencia de nuestras ventas a canales de distribución y segmentos limitados, la terminación, suspensión o modificación por cualquier causa de los términos, condiciones y acuerdos bajo los cuales operamos y atendemos dichos canales y/o segmentos podría resultar en una afectación significativa a nuestra condición financiera y resultados de operación. Las dinámicas de originación de ventas cambian dependiendo de distintos factores, incluyendo las preferencias de nuestros clientes, la disponibilidad de avances tecnológicos, entre otros. Nuestra incapacidad para adaptarnos adecuadamente a las tendencias en medios de originación de ventas podría afectar nuestros niveles de ocupación y por ende nuestra capacidad de generar ingresos.

***La estacionalidad natural de nuestro negocio lo hace volátil.***

Nuestros resultados de operaciones para cualquier periodo parcial o intermedio no indican necesariamente aquellos para el año completo debido a que nuestro negocio es estacional. Nuestros hoteles de playa tienden a mostrar

mayores niveles de ocupación durante periodos vacacionales, en tanto nuestros hoteles urbanos muestran menores niveles de ocupación precisamente en dichas épocas del año. Como resultado de los efectos de las temporadas en los ingresos del sector hotelero, nuestros resultados de operación pueden variar trimestralmente, lo cual puede dificultar la comparación de la información operativa y el rendimiento a futuro de un trimestre al otro. En el caso que nuestra mezcla de propiedades de hoteles de playa y hoteles urbanos no logre contrarrestar la estacionalidad agregada de nuestro portafolio, nuestros ingresos podrían variar de manera significativa en determinados periodos del año, lo que a su vez podría disminuir la disponibilidad de recursos para efectos de cubrir proyectos de inversión o expansión o requerir que aumentemos nuestros niveles de endeudamiento para satisfacer dichas necesidades de capital.

***Nuestras operaciones requieren de la disponibilidad de capital, lo que podría requerir que la Emisora asuma deuda.***

Requerimos cubrir gastos operativos y de capital significativos, tanto para el mantenimiento y desarrollo de nuestros hoteles y operaciones actuales, como para la implementación de nuestra estrategia de desarrollo y expansión (incluyendo para la adquisición de propiedades existentes y el desarrollo total o parcial de propiedades). En la medida que no contemos con recursos propios para financiar dichos gastos, tendremos que incurrir en financiamientos adicionales. En el supuesto que no podamos contratar financiamientos en términos aceptables, podríamos vernos forzados a no incurrir dichos gastos con el consecuente deterioro de nuestras operaciones que ello significaría, o podríamos tener que incurrir dicho financiamiento en términos y condiciones desfavorables pudiendo incrementar nuestros costos financieros. Si bien GHSF cuenta con diversas líneas de crédito, el financiamiento comprometido pudiera no ser destinado para hacer frente a necesidades de capital o para cubrir gastos operativos. La ausencia de fuentes de financiamiento o la necesidad de asumir deuda en términos desfavorables podría afectar nuestras operaciones, situación financiera y resultados de operación.

***En el caso que incurramos en financiamiento adicional, podríamos estar expuestos a riesgos que afecten nuestra capacidad de pago de dicho financiamiento.***

Contamos con pasivos derivados de financiamientos los cuales se encuentran garantizados con ciertos inmuebles según lo que se describe en la sección “Situación financiera, liquidez y recursos de capital” del presente Reporte Anual. Adicionalmente, podríamos incurrir deuda adicional en el futuro. Al incurrir deuda, estamos expuestos a los riesgos comúnmente asociados con la asunción de pasivos financieros. El costo de cualquier deuda que contratemos podría aumentar derivado de movimientos en el tipo de cambio y tasas de interés. Es posible que la deuda que contratemos no se pueda refinanciar en lo absoluto o en términos favorables o razonables. Hemos otorgado activos en garantía para garantizar nuestros pasivos y podemos otorgar garantías reales adicionales sobre nuestros activos a efecto de garantizar el pago de deudas financieras, lo que podría resultar en que la flexibilidad operativa y la capacidad de disponer de dichos activos se vea limitada y que los mismos sean sujetos a ejecución en el caso de incumplimiento con nuestras obligaciones. Adicionalmente, los financiamientos que hemos contratado y los que podríamos contratar en un futuro, contienen o podrían contener obligaciones de hacer o de no hacer que a su vez pueden y podrían limitar nuestra flexibilidad operativa o la disponibilidad de nuestros recursos al requerirnos mantener ciertos índices o razones financieras o niveles de capitalización, entre otros.

Niveles altos de apalancamiento pueden incrementar nuestra susceptibilidad a condiciones desfavorables en la economía en general y en nuestra industria o relativo a nuestra competencia, colocándonos en desventaja en comparación con nuestros competidores que se encuentren menos apalancados. Adicionalmente nuestra flexibilidad y agilidad para planear, o reaccionar a cambios en nuestra industria podría verse limitada.

En el caso de incumplimientos al amparo de nuestros pasivos financieros, podría requerirse el pago de los mismos y/o ejercerse acciones que afecten ciertos activos en particular o nuestros activos en general. Cualquiera de dichas circunstancias podría afectar de manera negativa nuestros resultados operativos o financieros.

***Algunos de los hoteles que operamos son de lujo, por lo que están más expuestos a los efectos de una desaceleración económica.***

El 43% de los cuartos que operamos al cierre del 31 de diciembre de 2014 corresponde a hoteles clasificados de lujo. Los hoteles de lujo regularmente cuentan con tarifas más elevadas dado su enfoque en mercados de negocio y placer con altos ingresos. En momentos adversos, los hoteles de lujo son susceptibles a una reducción mayor en sus

ingresos en comparación con hoteles en categorías más económicas. En periodos de baja estabilidad económica, los viajeros limitan o reducen el número de viajes que realizan, principalmente vacaciones. Si la situación económica actual se deteriora, el efecto en nuestras ventas (incluyendo aquellas correspondientes a nuestras propiedades de lujo) podría afectar negativamente nuestros resultados operativos y financieros.

***La necesidad de viajes de negocios y, por lo tanto, la demanda de habitaciones en nuestros hoteles puede resultar adversa y significativamente afectada por el aumento del uso de la tecnología relacionada con los negocios.***

El aumento en el uso de tecnologías de teleconferencia y videoconferencia por las empresas podría resultar en una disminución en los viajes de negocios conforme las empresas aumentan el uso de tecnologías que permitan a distintas partes en distintas ubicaciones participar en reuniones sin tener que viajar a un lugar central de reuniones, tales como nuestros hoteles. En la medida que dichas u otras tecnologías jueguen un papel cada vez mayor en las actividades de negocios y la necesidad de viajes de negocios disminuya, la demanda de nuestras habitaciones de hoteles puede disminuir y podríamos vernos adversamente afectados.

***El uso de intermediarios y agencias para viajes a través de internet puede afectar adversamente la situación financiera de nuestros negocios.***

La creciente utilización y dependencia de los medios electrónicos para la reservación y compra de habitaciones en hoteles en detrimento de los canales tradicionales de contratación, así como nuestra capacidad para mantener vigentes los contratos y relaciones de nuestros canales de venta, pudiera afectar adversamente la tarifa o ingreso por habitación y, consecuentemente, nuestra situación financiera. Generalmente un número menor al 6% de nuestras habitaciones que se reservan o compran por Internet se hacen a través de páginas web propias o aquellas mantenidas por nuestros franquiciantes y la diferencia se adquiere a través de intermediarios o agencias para viajes por Internet que compiten con nosotros. Normalmente, estos intermediarios adquieren con anticipación tarifas con descuentos negociados con los hoteles participantes resultando en tarifas o ingresos por habitación inferiores a las ofrecidas directamente por los mismos hoteles y operadores. Si los clientes desarrollan cierto grado de lealtad hacia las marcas ofrecidas por estos intermediarios en vez de las propias, la percepción y valor de nuestras marcas y hoteles podrían verse afectados adversamente.

***Nuestra estructura de sociedad controladora resulta en que dependamos de los ingresos que nos hagan llegar nuestras subsidiarias.***

Somos una sociedad controladora cuyos principales activos consisten en las acciones de nuestras subsidiarias, la titularidad de nuestras principales marcas en México y los contratos de operación hotelera y licencia de marcas. En virtud de lo anterior, nuestros ingresos dependen principalmente del pago de dividendos y honorarios y regalías por virtud de los contratos de operación y licencia de marcas.

Aun cuando actualmente casi la totalidad de nuestras subsidiarias no tienen limitaciones contractuales para pagarnos dividendos, cualquier acuerdo financiero o de otra naturaleza puede imponer restricción a nuestras subsidiarias para pagar dividendos o hacernos otros pagos, lo que podría afectar adversamente nuestra liquidez, situación financiera y resultados de operación. En general, las sociedades mexicanas pueden pagar dividendos a sus accionistas en el caso que los estados financieros que arrojen las utilidades netas distribuibles y, el consecuente pago de dividendos, sean aprobados por sus accionistas, después del establecimiento de las reservas legales y sólo si todas las pérdidas han sido absorbidas o pagadas por la sociedad.

Al ser una sociedad controladora, la posibilidad de satisfacer las demandas de nuestros acreedores depende en última instancia de su capacidad de participar en la distribución de los activos de nuestras subsidiarias al momento de su liquidación. Nuestro derecho a participar en dicha distribución de activos, estará efectivamente subordinado a las reclamaciones de pago de los acreedores de las subsidiarias.

***Costos de cumplimiento de leyes, contratos y disposiciones de carácter laboral que podrían afectar adversamente el resultado de operaciones.***

Se han celebrado contratos colectivos de trabajo para los empleados de los hoteles que administramos, los cuales son revisados y renovados periódicamente. A pesar de que bajo los términos de los contratos de administración existentes, la contratación colectiva o individual de empleados, así como la contratación de ciertos servicios

realizados con terceros, según sea el caso, se lleva a cabo directamente por los propietarios de los hoteles administrados o los propios terceros, los empleados pueden dirigir sus demandas en nuestra contra. En dichas circunstancias, si nuestros medios de defensa no son exitosos, se nos podrían imponer responsabilidades de tipo laboral.

Adicionalmente, tenemos un número significativo de empleados que labora en nuestros propios hoteles. A pesar de que a la fecha no hemos experimentado contingencias o interrupciones laborales de consideración, no negociar a tiempo los contratos, individuales o colectivos que se encuentran a punto de expirar o que deben ser revisados, así como cualquier desacuerdo con el sindicato de trabajadores, podría generar huelgas o interrupciones que podrían afectar adversamente nuestros ingresos y ganancias o bien, dañar las relaciones con nuestros clientes. Los costos laborales, incluyendo aquellos relacionados con la indemnización y pagos en términos de la legislación laboral y fiscal, son significativos y podrían escalar más allá de nuestras expectativas, lo cual podría generar un efecto adverso en nuestros márgenes de operación.

***Cualquier falla en la protección de nuestras marcas podría tener un impacto negativo en el valor de las mismas y afectar adversamente nuestro negocio.***

Estimamos que nuestras marcas y nombres comerciales constituyen un componente importante para nuestro negocio y el negocio hotelero en general. Nuestros clientes y nuestros canales de distribución reconocen nuestras propiedades bajo las marcas con las que las operamos. El éxito de nuestro negocio depende en parte de nuestra facultad de utilizar ininterrumpidamente nuestros derechos de propiedad industrial e intelectual a fin de incrementar el conocimiento de nuestras marcas y su desarrollo ulterior tanto en el mercado mexicano, como en los mercados internacionales. Monitorear el uso no autorizado de nuestra propiedad industrial e intelectual es difícil. En el futuro, podría ser necesario acudir a procedimientos litigiosos para reforzar nuestros derechos de propiedad industrial e intelectual, o a fin de determinar la validez y alcance de los derechos de propiedad intelectual de terceros. Litigios de este tipo podrían resultar en costos sustanciales y vernos obligados a destinar recursos para tales fines, cuyo resultado podrían ser reconveniciones u otras demandas en nuestra contra, desviar atención de nuestros directivos y podría afectar significativamente el resultado de nuestras operaciones.

Frecuentemente efectuamos solicitudes de registro a fin de tener o mantener ciertas marcas registradas. No existe garantía que dicho registro de marca o nombre comercial será otorgado. No podemos asegurar que todos los pasos que hemos tomado a fin de proteger nuestras marcas en México y en otros países serán adecuados, y nuestra situación operativa y financiera podría ser afectada en forma adversa a medida que los ingresos y la utilidad de operación no sean suficientes para prevenir el plagio de nuestras marcas por terceros. La reproducción no autorizada de nuestras marcas podría disminuir su valor y aceptación en el mercado o bien, pudiera resultar en la pérdida de la ventaja competitiva de, o falta de credibilidad en, nuestras marcas, lo cual podría afectar adversamente nuestros negocios.

***Nuestros activos pueden estar sujetos a cargos por deterioro, los cuales tendrían un efecto adverso en los resultados de nuestras operaciones.***

Evaluamos nuestros hoteles y otros activos periódicamente para detectar indicadores de deterioro. La determinación sobre la existencia de indicadores de deterioro se basa en factores tales como las condiciones de mercado, el desempeño del hotel y la estructura jurídica. Por ejemplo, las pérdidas operativas o los flujos de efectivo negativos en un ejercicio fiscal en particular, si se combinan con un historial o una proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a nuestros resultados operativos que, en términos de porcentaje, con respecto a ingresos, sean sustancialmente mayores a aquellos de ejercicios anteriores, la obsolescencia, reducción en la demanda de servicios prestados, la competencia y la presencia de otros factores económicos o legales pueden resultar en un cargo por deterioro. Si se determina que ha ocurrido un deterioro, podría ser necesario realizar un ajuste en el valor residual neto del activo, lo que podría tener un efecto adverso importante sobre nuestro valor neto de activos y en los resultados de operaciones en el período en el cual se registra el cargo por deterioro.

***Nuestras operaciones están sujetas al cumplimiento de diversas disposiciones en materia ambiental.***

Nuestros hoteles están sujetos a la observancia y cumplimiento de diversas disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo la normatividad ambiental, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales

como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, prevención de la contaminación del entorno, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, entre otros. Las autoridades federales y locales, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales, tienen la facultad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales en contra de las empresas y sus directivos y funcionarios que infrinjan las leyes ambientales aplicables. Prevemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio en materia ambiental se hará más vasta y restrictiva con el tiempo. Por lo anterior, no podemos predecir el efecto, cualquiera que éste sea, derivado de la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos en nuestros resultados de operación, requerimientos de gastos de capital excesivos o condición financiera.

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

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

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

***Dependemos de nuestro personal ejecutivo y personal operativo.***

Nuestras operaciones dependen de nuestro personal. Nuestro personal ejecutivo desarrolla e implementa nuestro plan de negocios, gestiona nuestras actividades financieras y administrativas y supervisa la operación diaria de nuestros hoteles. Consideramos que nuestro personal ejecutivo cuenta con vasta experiencia y probada capacidad de gestión dado que han colaborado juntos durante los últimos quince años, y han operado marcas internacionales en diversos países de Latinoamérica, México y los Estados Unidos, operando más de 7,000 habitaciones de hoteles con un enfoque de negocios y alta rentabilidad. Dicho personal ejecutivo sería difícilmente reemplazable, por lo que la pérdida de dicho personal podría afectar adversamente nuestras operaciones.

Nuestro personal operativo se encarga de manera directa de la operación de nuestros hoteles, incluyendo la gestión de nuestros servicios frente a nuestros clientes y la gestión de relaciones con proveedores locales. Continuamente buscamos desarrollar talento a efecto de minimizar el impacto de la rotación que puede generarse respecto de dicho personal operativo. Sin embargo, en la medida que no contemos con personal operativo calificado, las operaciones de nuestros hoteles y consecuentemente nuestros resultados financieros y operativos, podrían verse afectados negativamente.

### ***Podríamos celebrar operaciones con personas relacionadas***

En el curso ordinario de nuestro negocio podríamos llevar a cabo operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros o por nuestros Accionistas, consejeros o funcionarios. Dichas operaciones podrán celebrarse de manera recurrente y en especial respecto de hoteles propiedad de dichas personas relacionadas con las que ya existen contratos de operación o que podrán existir en un futuro. Conforme a lo previsto en nuestros estatutos y la LMV cualesquiera dichas operaciones que celebremos en el futuro deberán ser previamente aprobadas por nuestro Consejo de Administración, con la opinión de nuestro comité de prácticas societarias y deberán ser en términos de mercado. No podemos asegurar que las mismas no generarán conflictos de interés o que las protecciones previstas en nuestros estatutos o la LMV sean adecuadas.

### ***Posibles conflictos de interés de Principales Accionistas y consejeros***

Grupo Chartwell y Walton Street Capital, accionistas de la Emisora se dedican a hacer inversiones en el segmento de hoteles en México, giro similar al ordinario y habitual de la Sociedad y de sus filiales. En virtud de lo anterior, una vez que se termine el Fideicomiso de Administración y por lo tanto se venzan las obligaciones de referencia respectivas, dichos accionistas de la Emisora y los consejeros designados por los mismos, podrán encontrarse en situaciones que representen un conflicto de interés con la Emisora, incluyendo la búsqueda de oportunidades de inversión comunes. En su momento, dichos consejeros podrán buscar la dispensa del Consejo de Administración de la Emisora para aprovechar o explotar, en beneficio propio o en favor de terceros, oportunidades de negocio que pudieren ser del mismo giro ordinario o habitual de la Emisora.

### **Riesgos Relacionados con la Industria Hotelera**

***La industria hotelera es altamente competitiva y ciertas estadísticas de nuestros competidores señaladas en este Reporte Anual podrían no ser exactas.***

Según se describe en este Reporte Anual, operamos en el sector de turismo de placer y negocios. Existen distintas opciones de hospedaje disponibles para nuestros clientes, tanto otros hoteles de la misma o similar categoría u otras alternativas de hospedaje temporal (arrendamientos de casas y departamentos). Además de las opciones actualmente existentes, nuevos hoteles se desarrollan constantemente en las regiones en las que operamos. Competimos con operadores de distintos niveles, tanto nacionales como internacionales, ya sean operadores de propiedades únicas como grandes operadores de marca única o multimarca. Algunos de dichos competidores, especialmente los internacionales son sustancialmente más grandes que nosotros, y podrían tener mayores recursos humanos y financieros, así como mejor capacidad de distribución de sus productos. Además de competir por huéspedes con otros hoteles en México, competimos por huéspedes con hoteles de otros países. En el presente Reporte Anual se presenta cierta información de nuestros competidores, como la UAFIDA Ajustada, que ha sido calculada por nosotros y no ha sido revisada o verificada por nuestros competidores, por lo que dicha información podría no ser comparativa con las estadísticas de la Compañía.

***La industria hotelera es constantemente afectada por diversos factores operativos.***

Muchos de los factores comunes que afectan a la industria están fuera de nuestro control. Algunos de ellos son:

- la constante competencia de otros hoteles en mercados comunes;
- exceso de construcción de hoteles en mercados comunes y, por ende, mayor oferta de habitaciones que puede afectar adversamente las tarifas e ingresos;
- dependencia en viajeros de turismo y negocios;
- constantes requerimientos de reinversiones de capital periódicas destinadas a la reparación, mejora y equipamiento de los hoteles;
- cambios recurrentes en leyes, reglamentos, políticas fiscales y ordenamientos urbanos y ambientales y costos asociados a su implementación;
- la situación financiera de los dueños de los hoteles que operamos para terceros;
- la situación financiera de la industria de transporte aéreo y su influencia en la industria hotelera;

- preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, por ejemplo, la influenza A(H1N1), la gripe aviar o el Síndrome Respiratorio Agudo Severo (SARS); y
- en general, riesgos inherentes a la propiedad de bienes inmuebles.

En caso de presentarse cualquiera de los factores anteriores, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación podrían sufrir una afectación adversa significativa.

***La industria hotelera es de naturaleza cíclica lo que podría afectar nuestros resultados de operación.***

Históricamente, las fluctuaciones en la demanda de habitaciones y el desempeño de la industria han sido consecuencia de las condiciones generales de mercado y económicas prevalecientes, lo que tiende a afectar los patrones de viajeros, tanto de placer como de negocios. Asimismo, el exceso en la construcción de nuevos hoteles y, por tanto, la creciente oferta de habitaciones tiene el potencial de acrecentar los efectos negativos que sufre la industria como resultado de una crisis o recesión económica. Las tarifas por habitación y las tasas de ocupación tienden a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento de la oferta. Por lo anterior, un cambio negativo en los fundamentos de nuestro negocio podría resultar en retornos menores a nuestras expectativas, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio y condición financiera.

***Diversos factores para explicar los resultados asociados a una percepción positiva o negativa sobre el comportamiento de la industria hotelera.***

El desempeño de la industria hotelera está ligado en gran medida a diversas percepciones. La incidencia de los problemas derivados de la inseguridad en México y la imagen asociada a ella, la falta de conectividad aérea y los problemas que atañen a dicha industria en particular, la necesidad de mejorar la oferta en cuanto accesibilidad, diversificación, ampliación e incremento de ocupación hotelera, son, entre otros, algunos de los factores que están fuera de nuestro control e inciden directamente en la percepción de la industria y, consecuentemente, en el desempeño de la misma. Una percepción negativa sobre la industria podría resultar en afectaciones directas a nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

***La permanencia de México entre los destinos más visitados a nivel mundial pudiera verse afectada en los próximos años.***

El año 2014 registró un avance en la afluencia de visitantes internacionales a México y el gasto de éstos en nuestro país con respecto al año 2013. Según la Organización Mundial de Turismo, México ocupa el lugar 10 del ranking mundial en términos de llegadas de turistas internacionales. No podemos asegurar que factores ajenos a nosotros como los niveles de los precios del petróleo (disponibilidad de combustibles), la situación de la industria aeronáutica mundial y la situación político económica en los países de la Unión Europea podrán mantenerse positivamente para continuar ubicando a México como un destino preferido para el arribo de los turistas internacionales. Una baja en la afluencia de visitantes internacionales a nuestro país redundará en una disminución en nuestros ingresos lo que podría afectar significativamente nuestro negocio y condición financiera en el futuro.

***Dependencia de personal capacitado para la operación de bienes inmuebles destinados a la hotelería.***

La adecuada operación de los bienes inmuebles destinados a la hotelería depende en gran medida del conocimiento de la industria y experiencia de numerosos directivos y trabajadores especializados y altamente capacitados. La pérdida de los servicios de algunos o varios de ellos, así como dificultad de encontrar los reemplazos adecuados, podría tener un efecto adverso en la operación y resultados de nuestros hoteles.

***La industria hotelera depende de la afluencia de turismo a nuestro país y, por tanto, se ve igualmente afectada por el desempeño de la industria aeronáutica.***

La complejidad del escenario económico internacional en lo referente a la industria de la aviación, influye necesariamente en el comportamiento de la industria turística mundial. La industria de la aviación se ha caracterizado por los altos costos de operación, siendo su principal indicador el costo del combustible y la oferta de tarifas altas, incididas por, entre otros factores, la falta de infraestructura adecuada para el transporte aéreo, la disponibilidad y costo de espacios en las terminales, cambios en regulaciones aplicables a la industria, entre otros. Son precisamente las llegadas de turistas a nuestro país las que detonan los movimientos en el termómetro de la



evolución y crecimiento del fenómeno turístico en México. Por lo anterior, una constante cancelación de vuelos por saturación de terminales y aeropuertos, cambios repentinos en precios de los vuelos y, consecuentemente, un cambio en las preferencias de los viajeros para utilizar medios de transporte alternativo, puede afectar la preferencia de México como un destino preferido afectando a la industria hotelera en general, con la consecuencia de obtener menores ingresos por la operación de nuestros hoteles.

### **Riesgos relacionados con México**

*Nuestra condición financiera y nuestros resultados de operaciones podrían verse afectados por condiciones económicas adversas en México.*

Somos una sociedad constituida en México y realizamos todas nuestras operaciones en México, por lo que nos afecta el desempeño de la economía mexicana. En consecuencia, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones podrían verse afectados por la condición general de la economía mexicana, la devaluación del peso frente al dólar, la inestabilidad en los precios, la inflación, las tasas de interés, la reducción del flujo de capital internacional, la reducción de liquidez en el sector bancario, tasas de desempleo elevadas, la regulación, los impuestos, el aumento en las tasas de criminalidad y otros factores políticos, sociales y económicos en, o que afecten a, México, y sobre los cuales no tenemos control alguno. En el pasado, México ha sufrido periodos prolongados de condiciones económicas adversas, crisis y periodos de deterioro económico que han tenido un impacto negativo en los negocios. No podemos asegurar que dichas condiciones no se repetirán en el futuro o que, de repetirse, dichas condiciones no tendrán un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

México ha experimentado históricamente altas tasas de interés real y nominal. La tasa anual promedio de los CETES a 28 días ha sido de aproximadamente de 5.4% para 2009, 4.5% para 2010, 4.2% para 2011, 3.91% para 2012, 3.75% para 2013 y 2.99% para 2014. A pesar de la baja gradual en la tasa de los CETES, motivada para alentar el crédito y estimular la economía, no podemos garantizar que dicha tendencia se mantenga; por lo tanto, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en pesos mexicanos podría estar sujeta a altas tasas de interés. En relación con el dólar, el peso se depreció 12.9% en 2011 y 0.91 en 2013 y se apreció 5.5% en 2009, 5.17% en 2010, 6.9% en 2012, 0.7% en 2013 y 13.2% en 2014.

Una disminución en la tasa de crecimiento de la economía mexicana, periodos de crecimiento negativos o un aumento en la inflación o tasas de interés podrían resultar en la disminución en la demanda por nuestros servicios, la disminución en el valor real de nuestros servicios o un cambio a servicios de menor margen. Debido a que un alto porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, podríamos no ser capaces de reducirlos ante la existencia de cualquiera de estas circunstancias y, en consecuencia, nuestros márgenes de utilidades podrían verse afectados en forma adversa.

*Los eventos políticos en México podrían afectar adversamente nuestras operaciones.*

Las acciones y políticas de los distintos niveles de gobierno en México respecto de la economía (incluyendo políticas de gasto gubernamental), de políticas regulatorias (incluyendo la regulación del medio ambiente) y el contexto social y político vigente en México podrían tener un impacto importante en las empresas del sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de los mercados de capitales, y los precios y retornos de los valores que cotizan en las bolsas de valores de México. Nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa por cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales o eventos políticos o sociales que afecten de cualquier manera al sector en el que operamos o a las regiones en las que se ubican nuestros activos.

El 1 de julio de 2012 se celebraron elecciones presidenciales y de los miembros del Congreso de la Unión en México. El candidato del Partido Revolucionario Institucional (PRI), Enrique Peña Nieto, fue elegido Presidente de México después de 12 años de gobierno del Partido de Acción Nacional (PAN). No podemos asegurar que los cambios en las políticas del Gobierno Federal no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera y nuestros resultados de operaciones. La legislación fiscal, particularmente, en México está sujeta a cambios y no tenemos seguridad de que el Gobierno Federal propondrá y aprobará reformas adicionales a la misma o a cualquiera de sus políticas en materia política, social, económica, cuyas reformas o cambios podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera o prospectos futuros, así como

afectar en forma adversa el precio de nuestras Acciones. Por lo tanto, no podemos asegurar que el desempeño político futuro en México, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un impacto desfavorable en nuestra posición financiera o resultados de operaciones y perjudique nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas.

***El desarrollo económico en otros países podría afectar el precio de nuestras Acciones.***

La economía mexicana podría verse afectada en distinta medida, por las condiciones económicas y de los mercados de capitales en otros países. Aún y cuando las condiciones económicas en otros países podrían variar en forma significativa de las condiciones económicas en México, la reacción de los inversionistas a eventos negativos en otros países podría tener un efecto negativo en su apreciación de México y, consecuentemente, en el valor de mercado de los valores de emisores mexicanos. Por ejemplo, en octubre de 1997, el precio de los valores tanto de deuda como de renta variable en México disminuyó en forma sustancial como consecuencia de una fuerte caída en los mercados de capitales asiáticos. De la misma forma, en la segunda mitad de 1998 y principios de 1999, los precios de los valores mexicanos se vieron adversamente afectados por las crisis económicas en Rusia y Brasil. En la segunda mitad de 2008 y parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de las acciones de empresas mexicanas que cotizan en el mercado de valores mexicano disminuyeron sustancialmente, como resultado del desorden en los mercados de capitales de Estados Unidos y el resto del mundo.

Adicionalmente, las condiciones de la economía en México están fuertemente vinculadas con las condiciones de la economía de Estados Unidos en virtud del Tratado de Libre Comercio con América del Norte, o TLCAN, y la gran actividad económica que existe entre ambos países. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del TLCAN u otros eventos relacionados o que afectaran la relación económica entre ambos países podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo cual a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones. No podemos asegurar que los eventos que ocurran en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en otros países, no afectarán de manera adversa nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones.

***La fluctuación en el tipo de cambio del peso frente al dólar y otras monedas podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y condición financiera.***

El valor del peso ha sido objeto de fluctuaciones significativas con respecto al dólar y pudiera continuar siéndolo en un futuro. Como se señaló anteriormente, la constante apreciación o depreciación del peso frente al dólar tiene un efecto en nuestros resultados de operaciones y condición financiera dada la composición mixta de nuestro balance de ingresos.

Adicionalmente, una devaluación o apreciación importante del peso podría también resultar en una intervención del gobierno, como ha ocurrido en otros países, o en disrupciones en el mercado de divisas. Aún y cuando actualmente el Gobierno Federal no limita, y por muchos años no ha limitado, el derecho o la capacidad de los mexicanos o las personas extranjeras, físicas o morales, para convertir pesos en dólares o para transferir otras monedas al extranjero, en el futuro el Gobierno Federal podría implementar políticas restrictivas de control cambiario. Por lo tanto, las fluctuaciones en el valor del peso frente al dólar podrían tener un efecto adverso en nuestra posición financiera y resultados de operaciones y perjudicar nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas.

***La tasa de inflación en México, junto con la falta de medidas gubernamentales para frenar la inflación, podría tener un efecto adverso en nuestras inversiones.***

Históricamente, México ha experimentado niveles de inflación que en comparación han sido superiores a las tasas de inflación anuales de sus principales socios comerciales. La tasa de inflación anual, medida conforme a los cambios en el INPC, fue del 3.57% para el 2012, 3.97% para el 2013 y 4.08% para el 2014, según lo publicado por el Banco de México y el INEGI. Altas tasas de inflación podrían afectar adversamente nuestro negocio y resultados de operaciones, reduciendo el poder adquisitivo del consumidor y, afectando adversamente la demanda del consumidor respecto de nuestros servicios, aumentando nuestros costos más allá de los niveles que nosotros podríamos repercutir a nuestros consumidores y disminuyendo nuestro beneficio e ingresos en la medida que la inflación exceda el crecimiento en nuestros niveles de precio.

***La violencia en México ha tenido un impacto adverso y pudiera continuar impactando adversamente la economía mexicana, lo cual podría tener un efecto negativo en nuestro negocio, resultados de operaciones o situación financiera.***

México ha experimentado un creciente nivel de violencia como resultado de la estrategia implementada por el Gobierno Federal para combatir al tráfico de drogas y a la delincuencia organizada en ciertas ciudades que juegan un papel clave en el tráfico de drogas a los Estados Unidos, incluyendo Ciudad Juárez, Reynosa, Nuevo Laredo y Monterrey. Este incremento en la violencia ha dado lugar al deterioro del entorno del sector de negocios en algunas de las ciudades en las que operamos, afectando los niveles de ocupación de las habitaciones de hotel en dichos mercados, lo que a su vez podría afectar nuestra situación financiera y los resultados de operación. La mejoría de este entorno dependerá de las medidas y decisiones que adopten tanto el Gobierno Federal, como los gobiernos de los estados y municipios.

### **Riesgos Relacionados con la inversión en las Acciones y con nuestros accionistas**

***El precio de mercado de nuestras Acciones podría fluctuar significativamente y los inversionistas podrían perder todo o parte de su inversión.***

La volatilidad en el precio de mercado de nuestras Acciones podría impedir que los inversionistas vendan sus Acciones al, o por encima del, precio pagado por las mismas. El precio de mercado y la liquidez del mercado de nuestras Acciones podrían verse afectados sustancialmente por múltiples factores, algunos de los cuales están fuera de nuestro control y pudieran no estar relacionados directamente con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- la volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector, que no necesariamente se relacionan con el desempeño operativo de estas empresas;
- la percepción de los inversionistas respecto de nuestros prospectos y los prospectos de nuestro sector;
- la diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
- los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
- el desempeño operativo de empresas similares a nosotros, ya sea en México o en otro país;
- los actos que realicen nuestros accionistas principales en relación con la disposición de las Acciones de las que son titulares o beneficiarios y la percepción que de dichos actos pueda tener el público inversionista y el mercado;
- el no poder mantener un grupo de control grande o un grupo de control que pueda influenciar nuestras decisiones corporativas;
- las contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- la percepción de la manera en que nuestros administradores prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;
- las adquisiciones importantes, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, co-inversiones o inversiones de capital, anunciadas por nosotros o nuestros competidores;
- las asunciones hechas por, o la participación de, otras empresas del sector inmobiliario turístico nacional o internacional, que tengan mayores recursos o experiencia que nosotros;
- un aumento en la competencia;
- la promulgación de nueva legislación o regulaciones o nuevas interpretaciones a las leyes y reglamentos actuales, incluyendo circulares o misceláneas fiscales, leyes relacionadas con el medio ambiente, entre otras, que sean aplicables a nosotros o a nuestras Acciones;
- las tendencias de la economía y los mercados de capitales en México, Estados Unidos o a nivel global, incluyendo aquellas que sean el resultado de guerras, actos terroristas o represalias por dichos eventos; y
- los sucesos o condiciones políticas en México, Estados Unidos y otros países, incluyendo cuestiones de seguridad y relacionadas con el valor de las propiedades en México.

Adicionalmente, en el futuro podríamos emitir valores adicionales o nuestros accionistas principales podrían transferir su participación en la Emisora. Cualesquier emisiones o ventas, o el prospecto de cualesquier emisiones o ventas, podrían resultar en una dilución de los derechos económicos y de voto de los accionistas o en una percepción negativa por parte del mercado y una disminución potencial en el precio de mercado de nuestras Acciones.

***Nuestros Principales Accionistas a través del Fideicomiso de Administración mantienen el control, poder de mando e influencia significativa de y sobre la Compañía y sus intereses podrían entrar en conflicto con los de nuestros accionistas minoritarios.***

Nuestros Principales Accionistas son titulares indirectamente de aproximadamente el 75.32% de nuestro capital en circulación. Nuestros Principales Accionistas tienen y continuarán teniendo la capacidad de determinar el resultado de sustancialmente todos los asuntos que se sometan a votación de la asamblea de accionistas y, por lo tanto, podrían ejercer el control sobre nuestras políticas de negocio y administración, incluyendo:

- la integración de nuestro Consejo de Administración y, consecuentemente, cualesquier decisiones administrativas relacionadas con la dirección y política de nuestro negocio; la designación y remoción de nuestros funcionarios;
- las decisiones en relación con fusiones, combinaciones de los negocios y otras operaciones, incluyendo aquellas que pudieran derivar en un cambio de control;
- el decreto y pago de dividendos o distribuciones a nuestros accionistas y el monto de dichos dividendos o distribuciones;
- las ventas y disposiciones de nuestros activos; y
- el monto de la deuda en que podamos incurrir.

Nuestros Principales Accionistas podrían tomar decisiones o realizar actos contrarios a los intereses de nuestros accionistas minoritarios y, en ciertas circunstancias, podrían evitar que otros accionistas, incluyendo a los inversionistas, puedan oponerse a dichas decisiones o actos o causar que se lleven a cabo acciones distintas. Además, los Principales Accionistas podrían oponerse a una operación de cambio de control que de otra forma podría proveer a los inversionistas de una oportunidad para disponer de, o de obtener, una prima sobre la inversión realizada en nuestras Acciones. No podemos asegurar que nuestros Principales Accionistas actuarán en forma alineada con los intereses de los inversionistas. Adicionalmente, los actos que realicen nuestros Principales Accionistas respecto de la disposición de Acciones de las que son titulares, o la percepción que de dichos actos pudiera tener el mercado, podrían afectar en forma adversa el precio de cotización de nuestras Acciones. Para una mayor descripción del Fideicomiso de Administración, ver apartado “Administración y accionistas” del presente Reporte Anual.

***El pago y monto de los dividendos están sujetos a la decisión de nuestra asamblea de accionistas.***

Nuestro Consejo de Administración y Director General deben presentar anualmente nuestros estados financieros correspondientes a cada ejercicio social, a nuestra asamblea anual general ordinaria de accionistas para su aprobación. Una vez que los accionistas aprueban nuestros estados financieros, éstos están obligados a determinar la forma en que se aplicarán las utilidades netas del ejercicio social anterior. Nuestra asamblea de accionistas ha determinado una política de dividendos que se describe en la sección “Descripción del negocio - Dividendos” del presente Reporte Anual y que únicamente puede modificarse por nuestra asamblea de accionistas con una mayoría calificada de votos. En el pasado no hemos pagado dividendos y nuestra asamblea de accionistas ha resuelto que no llevaremos a cabo distribuciones o pagos de dividendos a nuestros accionistas durante los 2 primeros años siguientes a la conclusión de la Oferta.

En cualquier caso, de conformidad con la legislación aplicable, únicamente podemos pagar dividendos con base en las utilidades de ejercicios completos que hayan sido pagadas o absorbidas por nuestros accionistas, cuando las pérdidas de ejercicios anteriores hayan sido recuperadas y si los pagos aplicables han sido expresamente autorizados por nuestros accionistas, por lo que no puede garantizarse que se realizarán pagos de dividendos y en qué montos.

Adicionalmente, antes de distribuir cualquier dividendo cuando menos el 5% de nuestras utilidades netas deberán separarse para constituir el fondo de reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva legal sea equivalente al 20% de nuestro capital social suscrito y pagado. A la fecha del presente reporte Anual, nuestra reserva legal equivale al 20% de nuestro capital social suscrito y pagado. Se podrán designar cantidades adicionales para constituir otros fondos de reserva según sea determinado por los accionistas, incluyendo una reserva para la adquisición de Acciones propias. El saldo restante, en su caso, constituirá las utilidades distribuibles como dividendos.

***Las ofertas futuras de valores con derechos preferentes a nuestras Acciones podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y podrían afectar adversamente el precio de mercado de, y diluir el valor de, nuestras Acciones.***

Si decidimos emitir instrumentos de deuda en el futuro con derechos preferentes a nuestras Acciones o de otra forma incurrir en deuda, los términos de dichos instrumentos de deuda o financiamientos podrían imponer sobre nosotros obligaciones que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad de hacer distribuciones a nuestros accionistas. Adicionalmente, cualesquier valores convertibles o intercambiables que emitamos en el futuro podrían tener derechos preferentes o gozar de privilegios, incluyendo respecto del pago de dividendos o distribuciones, superiores a aquellos con los que cuenten los titulares de Acciones y que podrían resultar en una dilución del valor de nuestras Acciones. Debido a que nuestra decisión de emitir valores o incurrir en deuda en el futuro dependerá de condiciones de mercado y otros factores que están fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, tiempo o naturaleza de cualquier oferta o financiamiento futuro, que pudiera tener como efecto reducir el precio de mercado de nuestras Acciones y diluir el valor de nuestras Acciones.

***Nuestros estatutos sociales contienen disposiciones que restringen la adquisición de nuestras Acciones.***

Conforme a nuestros estatutos sociales, ciertas operaciones, incluyendo la adquisición, acumulación, asociación o combinación de Acciones, títulos o instrumentos que las representen o derechos respecto de las mismas que representen 5% o más de nuestro capital social u operaciones tendientes a realizar dicha adquisición, acumulación, asociación o combinación, únicamente podrán realizarse previa aprobación de nuestro Consejo de Administración. Una descripción más detallada de dichas disposiciones estatutarias se contiene en la sección “Estatutos sociales y otros convenios” de este Reporte Anual. Dichas restricciones podrían afectar la liquidez de nuestras Acciones y la posibilidad de nuestros accionistas de aprovecharse de oportunidades de venta de las mismas.

## **Declaraciones y proyecciones a futuro**

El presente Reporte Anual contiene proyecciones y declaraciones a futuro. Ejemplos de dichas declaraciones a futuro incluyen, entre otras:

- declaraciones relacionadas con nuestros resultados de operaciones y nuestra situación financiera;
- declaraciones de planes, objetivos o metas, incluyendo aquellas relacionadas con nuestras operaciones; y
- declaraciones de supuestos subyacentes a dichas declaraciones.

Palabras tales como “intenta”, “anticipa”, “cree”, “considera”, “podría”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “pretende”, “puede”, “planea”, “potencial”, “predice”, “busca”, “debería”, “será” así como expresiones similares tienen el propósito de identificar las proyecciones y declaraciones a futuro pero no son los únicos medios para identificar dichas proyecciones y declaraciones.

Por su propia naturaleza, las proyecciones y declaraciones a futuro conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, generales y específicas, y existe el riesgo de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no sean alcanzados. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podría provocar que los resultados reales difieran significativamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones, proyecciones e intenciones expresas o implícitas en dichas declaraciones a futuro, incluyendo los siguientes factores:

- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestros niveles de ocupación y tarifas;
- nuestra capacidad para crecer exitosamente dentro de nuevos mercados en México o el extranjero;
- nuestra habilidad para mantener una exitosa operación de las franquicias que operamos;
- nuestra capacidad para implementar nuestros planes de crecimiento ya sea en la adquisición estratégica de propiedades o el desarrollo de las mismas o la operación de hoteles de terceros;

- nuestra capacidad para operar adecuadamente nuestro negocio, incluyendo respecto de la administración de nuestra estructura financiera y administrativa y distribución de nuestros servicios;
- la competencia actual y futura en la industria hotelera y mercados en que operamos;
- las tendencias incluyendo de desempeño operativo y económicas en la industria hotelera o los mercados en los que operamos;
- la planeación e implementación de políticas en materia de turismo por parte del gobierno mexicano;
- los términos de las leyes y reglamentos gubernamentales que nos afecten y las interpretaciones de dichas leyes y reglamentos;
- las condiciones económicas, políticas y sociales en México y el mundo;
- limitaciones en el acceso a fuentes de financiamiento en términos competitivos;
- o el desempeño de los mercados financieros;
- restricciones para convertir divisas y mantener fondos fuera de México;
- variaciones en los tipos de cambio, tasas de interés de mercado y la tasa de inflación;
- desastres naturales (p.ej. huracanes o terremotos);
- modificaciones a la legislación fiscal aplicable o cambios regulatorios, incluyendo modificaciones a las leyes que son aplicables a nuestro negocio, cambios a los principios de contabilidad, nueva legislación, la intervención de autoridades gubernamentales o cambios a la política monetaria en México; y
- en general, aquellos otros factores de riesgo que se incluyen en la sección titulada “Factores de Riesgo” del presente Reporte Anual.

Si uno o más de estos factores o incertidumbres se materializan, o si cualquiera de los supuestos subyacentes resultaran incorrectos, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos que se describen en el presente documento como anticipados, considerados, estimados, esperados, pronosticados o pretendidos.

En virtud de estos riesgos, incertidumbres y supuestos, es posible que las declaraciones a futuro descritas en este Reporte Anual no puedan verificarse. Estas declaraciones a futuro se expresan únicamente a la fecha del presente Reporte Anual y no asumimos ninguna obligación de actualizar o revisar cualquiera de las declaraciones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, de eventos o acontecimientos futuros. En cualquier momento pueden ocurrir eventos adicionales a los antes contemplados que afecten nuestro negocio y que no nos es posible predecir actualmente, tampoco nos es posible calcular el impacto de todos estos eventos en nuestro negocio o en qué medida cualquier evento, o combinación de factores, pudiera provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de aquellos contenidos en cualquier declaración a futuro. Aun cuando consideramos que los planes, intenciones y expectativas de las declaraciones a futuro son razonables, no podemos asegurar que nuestros planes, intenciones o expectativas se actualizarán. Adicionalmente, los inversionistas no deben interpretar las declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como afirmaciones de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro.

Todas las declaraciones a futuro, ya sean escritas, orales o electrónicas que nos puedan ser atribuidas o puedan ser atribuidas a personas actuando en nuestra representación, se encuentran expresamente sujetas en su totalidad a esta declaración cautelar. Por todas las razones anteriores, se advierte a los posibles inversionistas abstenerse de sustentar sus decisiones de inversión en dichas declaraciones a futuro.

#### ***d) Otros Valores***

A la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora declara que no tiene valores adicionales a las Acciones inscritos en el RNV o listados en otros mercados.

Asimismo, la Emisora declara que, a partir de la oferta pública inicial de las Acciones llevada a cabo el pasado 11 de septiembre de 2014, ha entregado, en forma completa y oportuna, los reportes que la legislación mexicana y extranjera le requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

#### ***e) Cambios Significativos a los Derechos de los Valores Inscritos en el Registro***

En relación con las Acciones representativas del capital social de GHSF que se encuentran inscritas en el RNV y que cotizan en la BMV con la clave de pizarra “HOTEL”, GHSF ha cumplido y observado todas las obligaciones contenidas en los títulos que documentan dichas Acciones. Desde la inscripción de las Acciones de GHSF en el RNV no ha habido modificaciones significativas a los derechos de los valores inscritos en el Registro.

A la fecha de este Reporte Anual, la GHSF no ha llevado a cabo ninguna emisión o modificación de cualquier otra clase de valores.

#### ***f) Destino de los Fondos***

A la fecha de este Reporte Anual, la Emisora está aplicando los recursos obtenidos de la oferta pública inicial de las Acciones llevada a cabo el 11 de septiembre de 2014 en los siguientes rubros:

- aproximadamente el 17% de los recursos netos recibidos han sido aplicados a adquisiciones de hoteles; y
- aproximadamente el 0% de los recursos netos recibidos han sido utilizados para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondeo de gastos de capital, en el entendido que no se ha determinado un uso específico.

El destino de los fondos obtenidos por la Emisora en la oferta pública inicial de las Acciones antes señalada, ha sido y será el que se especificó en el Prospecto elaborado para dicho fin, sin que haya habido variación de ninguna clase. No se espera ni ha habido variación de ningún tipo.

#### ***g) Documentos de Carácter Público***

La Emisora ha entregado a la CNBV y a la BMV el presente Reporte Anual y la información y documentación requerida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, incluyendo documentación corporativa, estados financieros y demás documentación relativa a la Emisora, la cual podrá ser consultada en la página de internet de la CNBV [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. o en su página de internet [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). Adicionalmente, este Reporte Anual se encuentra a disposición de los inversionistas en nuestra página electrónica de internet [www.gsf-hotels.com](http://www.gsf-hotels.com). Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior solicitándola por escrito a la atención de Miguel Bornacini, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Juan Salvador Agraz No.65, piso 20, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Código Postal 05348, México, Distrito Federal, en el teléfono +52 55-5261-0800 o mediante correo electrónico a la dirección [inversionistas@gsf-hotels.com](mailto:inversionistas@gsf-hotels.com).

Los documentos de carácter público que la Emisora está obligada a entregar, especificando la fecha en la cual deberán ser entregados, son los siguientes:

## ***Información Anual***

El tercer día hábil inmediato siguiente a la fecha de celebración de la asamblea general ordinaria anual de accionistas se entrega: (i) el informe del consejo de administración presentado a la asamblea referida, en el cual se hace referencia a las políticas contables de mayor importancia adoptadas para la elaboración de los estados financieros de la Emisora, así como a la forma y términos en que dichas políticas fueron analizadas y adoptadas, (ii) los estados financieros anuales acompañados del dictamen de auditoría externa, (iii) la comunicación suscrita por el secretario del consejo de administración respecto del estado de actualización que guardan los libros de actas de asambleas de accionistas, sesiones del consejo de administración, de registro de acciones y de registro de aumentos y disminuciones de capital social, (iv) el documento suscrito por el auditor externo a que se refiere el artículo 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y (v) demás informes a que se refiere el artículo 28 fracción IV de la LMV.

### ***A más tardar el 30 de abril de cada año***

Se entrega a las autoridades correspondientes el Reporte Anual correspondiente al ejercicio social inmediato anterior, suscrito por el Director General, los titulares de las áreas de finanzas y jurídica o sus equivalentes, así como el representante o apoderado de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y por el Auditor Externo (cuando se trate de información relativa a los estados financieros dictaminados).

## ***Información Trimestral***

Dentro de los 20 días hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los primeros tres trimestres del ejercicio social y dentro de los 40 días hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre, se entregan los estados financieros internos acompañados de una constancia suscrita por el Director General y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica.

## ***Eventos relevantes***

La Emisora ha entregado en forma completa y oportuna los reportes que la legislación aplicable le requiere sobre eventos relevantes, los cuales a la fecha de este Reporte Anual son:

### *a) Eventos Relevantes del año 2015*

El 4 de febrero, con el objetivo de fortalecer su estructura y reforzar la estrategia de crecimiento de la Compañía por medio de adquisiciones, conversiones, contratos de gestión con terceros inversionistas y en su caso desarrollo, HOTEL nombró a Oscar Chávez como Director de Adquisiciones y Desarrollo, reportando directamente a la Dirección General.

El 26 de marzo de 2015 GHSF informó al público inversionista que con esa misma fecha, GHSF a través de su subsidiaria Inmobiliaria MB Santa Fe, S.A. de C.V., celebró un contrato de compraventa de acciones con diversos vendedores, conforme al cual y sujeto a las condiciones previstas en el mismo, se pretende adquirir la totalidad de las acciones representativas del capital social de la sociedad Moteles y Restoranes María Bárbara, S.A. de C.V. Moteles y Restoranes María Bárbara, S.A. de C.V. es una empresa familiar de origen mexicano dedicada al turismo de negocios y familiar, cuyo objeto social comprende la compraventa de terrenos urbanos, casas y edificios, su construcción y administración, explotación de hoteles, restoranes y cantinas. Entre los activos de dicha sociedad se encuentra un hotel de 215 habitaciones de categoría cinco estrellas, que se tiene la intención sea operado por GHSF bajo la marca “Krystal” con el nombre “Krystal Satélite María Bárbara” ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho número 2300 en el Pueblo de San Lucas Tepetlaco, Municipio de Tlalnepantla, Estado de México. La adquisición antes descrita constituye una reestructura societaria en términos de la LMV y las Disposiciones de Carácter General.

Derivado de lo anterior, se informó al público inversionista el 23 de abril de la declaración de información por reestructura societaria de conformidad con el artículo 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 35 y el Anexo P de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores 1, describiendo la adquisición mencionada.



El día 29 de enero de 2015 Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. celebró un contrato de prestación de servicios de formación de mercado con USB Casa de Bolsa, S. A. de C. V., en el cual se obliga a promover la liquidez de los valores de la Emisora, así como para establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de los precios, de conformidad con lo establecido en las leyes.

*b) Eventos Relevantes del año 2014*

El 27 de noviembre de 2014 GHSF, informó al público inversionista, la celebración de un contrato de compraventa de activos a través del cual, mediante su subsidiaria Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V., GHSF adquirió un hotel de 212 habitaciones para ser operado por la Sociedad bajo la marca Krystal Urban, denominado “Krystal Urban Cancún Centro” ubicado en, Cancún, Quintana Roo. Dicha adquisición, constituyó una reestructura societaria en términos de la LMV y las Disposiciones de Carácter General. Derivado de ello con fecha de 11 de diciembre de 2014, presentó ante la CNBV y el público inversionista a través de la BMV, el folleto informativo correspondiente, en términos del art. 35 y Anexo “P” de las Disposiciones de Carácter General, describiendo la transacción.

Esta sección contiene la descripción de algunos de los eventos relevantes que consideramos más relevantes, sin embargo, no describe todos los eventos reportados desde la oferta. Para mayor información favor de visitar: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

## 2. LA EMISORA

### *a) Historia y Desarrollo de GHSF*

#### ***Información General***

GHSF se constituyó el 24 de noviembre de 2006 bajo la denominación “Chartwell Residential, S. de R.L. de C.V.”, según consta en la escritura pública número 55,676 otorgada ante el Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario público No. 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito el 18 de diciembre de 2006 en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 358109.

Como resultado de la asociación entre nuestros socios Nexxus Capital, Walton Street Capital y Grupo Chartwell, se cambió la denominación a Grupo Hotelero Santa Fe y se reformaron íntegramente los estatutos sociales de GHSF, según consta en la escritura pública número 34,081 de fecha 26 de febrero de 2010, otorgada ante el Lic. Juan Guillermo Domínguez Meneses, notario público No. 159 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito el 22 de abril de 2010 en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 358109.

Iniciamos operaciones en 2010 mediante la adquisición de tres hoteles con un total de 720 habitaciones. Adicionalmente, en 2010 celebramos tres contratos de operación con Grupo Chartwell para operar los hoteles Krystal ubicados en Cancún, Ixtapa y Puerto Vallarta, lo que nos permitió operar, a principios del 2011, un total de 1,848 habitaciones. En octubre de 2012 abrimos el Hilton Puerto Vallarta, la primera propiedad desarrollada por nosotros con 259 habitaciones y suites, y posteriormente ese mismo año tomamos la operación de los hoteles Mosquito Blue y Mosquito Beach en Playa del Carmen, los cuales dejamos de operar en 2013 y 2014, respectivamente.

En el transcurso del 2013, adquirimos dos hoteles, uno en Acapulco en el mes de abril y uno en Cancún en septiembre con un total de 400 y 295 cuartos, respectivamente. Al momento de la adquisición del hotel ubicado en Acapulco, iniciamos la operación bajo la marca Krystal Beach; asimismo en mayo de 2014, empezamos a operar el hotel de Cancún bajo la marca Krystal Grand (anteriormente conocido como Hyatt Regency Cancún), como parte de la estrategia de posicionamiento de la marca Krystal.

En diciembre de 2013, firmamos el contrato de operación del hotel Meliá México Reforma. En seguimiento a la estrategia de la empresa, el nombre del hotel fue cambiado a Krystal Grand Reforma Uno - Mexico City. El hotel cuenta con 489 cuartos y se encuentra sobre Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México.

En abril de 2014 la compañía adquirió un edificio de oficinas ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el cual se convertirá en un hotel bajo la marca Krystal Urban. El hotel contará con un total de 140 cuartos y reforzará el posicionamiento de esta nueva marca.

En agosto de 2014 se acordó la adquisición, por parte de GHSF, del 50% del hotel Hilton Puerto Vallarta, propiedad de Grupo Chartwell. La adquisición se hizo efectiva al momento de la oferta pública en septiembre de 2014.

En septiembre de 2014 se acordó la adquisición, por parte de GHSF, del 50% del hotel Hilton Puerto Vallarta, propiedad de Grupo Chartwell. A la fecha del presente Reporte Anual GHSF tiene el 100% de la propiedad del hotel Hilton Puerto Vallarta.

El 11 de septiembre de 2014, mediante oferta pública de acciones en México, Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R.L. de C. V. incrementó el capital social, emitiendo 75,000,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal. 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.”

En septiembre de 2014 se inició la construcción de 50 habitaciones adicionales en el hotel Krystal Resort Cancún, de dichas habitaciones 4 entraron en operación durante el último trimestre del 2014 y las 46 restantes se estima entrarán en operación durante el segundo semestre de 2015.

En diciembre de 2014 GHSF adquirió, a través de su subsidiaria Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V., un hotel de 212 habitaciones para ser operado por la Sociedad bajo la marca Krystal Urban, denominado “Krystal Urban Centro Cancún” ubicado en, Cancún, Quintana Roo. La Adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento de GHSF al fortalecer su posición en el segmento turístico y hotelero mediante la operación del primer hotel de GHSF que operará bajo la marca Krystal Urban, ubicado en el corazón de la ciudad de Cancún, Quintana Roo. Asimismo, GHSF busca crear una sinergia con otros dos hoteles en Cancún, el Krystal Cancún Resort (el cual es operado por GHSF) y el Krystal Grand Punta Cancún (el cual además de ser propiedad de GHSF es operado por GHSF), en aras de tener una mayor participación en uno de los principales destinos del país.

Una vez que se concluyan las obras de construcción de los hoteles ubicados en Monterrey, Guadalajara, Paraíso, Tabasco, la ampliación en el hotel Krystal Resort Cancún y considerando la reciente adquisición del hotel Krystal Urban Centro Cancún, tendremos bajo nuestra operación 14 hoteles de los cuales seremos propietarios de 8, además de una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey. En total operaremos 3,944 habitaciones, 1,812 urbanos y 2,132 en hoteles de playa que representan el 46% y 54% de las habitaciones totales, respectivamente. Esperamos continuar creciendo a través de adquisiciones de hoteles, del desarrollo total o parcial de hoteles y de la operación de hoteles propiedad de terceros.

## ***b) Descripción del negocio***

### **i) Actividad Principal**

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

### **Nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos**

Nuestra plataforma de hoteles abarca distintos productos. Operamos hoteles de playa y hoteles urbanos bajo marcas propias y de terceros, incluyendo marcas propias como Krystal Grand, Krystal Hotels & Resorts, Krystal Beach y Krystal Urban y marcas licenciadas como Hilton, Hilton Resorts y Hilton Garden Inn. Hemos celebrado un contrato conforme al cual operaremos, una vez que entre en operaciones, un hotel bajo la marca Hampton Inn & Suites. A la fecha de este Reporte Anual, nuestras habitaciones se distribuyen de la siguiente forma:

#	Hotel	No. Cuartos	Propiedad	Estado	Ciudad
1	Krystal Grand Reforma Uno – Mexico City	489	Terceros	Distrito Federal	Mexico
2	Hilton Guadalajara	450	Propio	Jalisco	Guadalajara
3	Hilton Garden Inn Monterrey	150	Propio	Nuevo León	Monterrey
4	Krystal Business Ciudad Juárez <sup>(1)</sup>	120	Propio	Chihuahua	Ciudad Juárez
5	Krystal Urban Cancún Centro	212	Propio	Quintana Roo	Cancún
<b>Subtotal hoteles urbanos</b>		<b>1,421</b>			
6	Krystal Resort Cancún	503 <sup>(3)</sup>	Terceros	Quintana Roo	Cancún
7	Krystal Beach Acapulco	400	Propio	Guerrero	Acapulco
8	Krystal Resort Puerto Vallarta	420	Terceros	Jalisco	Vallarta
9	Krystal Grand Punta Cancún	295	Propio	Quintana Roo	Cancún
10	Hilton Puerto Vallarta	259	Propio	Jalisco	Puerto Vallarta
11	Krystal Resort Ixtapa	255	Terceros	Guerrero	Ixtapa
<b>Subtotal hoteles de playa</b>		<b>2,132</b>			
<b>Total</b>	<b>3,553</b>				
12	Krystal Urban Guadalajara <sup>(2)</sup>	140	Propio	Jalisco	Guadalajara
13	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto <sup>(2)</sup>	134	Parcial	Nuevo León	Monterrey
14	Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco <sup>(2)</sup>	117	Terceros	Tabasco	Paraíso
<b>Subtotal hoteles en construcción</b>		<b>391</b>			
<b>Total</b>	<b>3,944</b>				

<sup>(1)</sup> El hotel ubicado en Ciudad Juárez opera bajo la marca Krystal Business y pasará a ser Krystal Urban durante 2015.

<sup>(2)</sup> Estos hoteles se encuentran en etapa de construcción y se espera que inicien operaciones durante 2015. GHSF tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

<sup>(3)</sup> Incluye las 46 habitaciones adicionales que se encuentran en construcción en el Krystal Resort Cancún....

Operamos hoteles dentro de distintas categorías. Nuestros hoteles de playa abarcan desde la categoría de 4 y 5 estrellas y Gran Turismo. La SECTUR y la OMT son las encargadas de determinar y unificar los criterios en cuanto a la clasificación hotelera tomando en cuenta las instalaciones y servicios de los inmuebles tales como tamaño de las habitaciones, la limpieza y la disponibilidad de ciertos. Las categorías se otorgan con base en tabuladores domésticos que pueden variar de los tabuladores internacionales. Un hotel de 5 estrellas en México generalmente corresponde a un hotel de 4 estrellas en el mercado norteamericano.

### **Hoteles de playa**

Actualmente operamos 6 hoteles, 3 propios y 3 de terceros con una capacidad total de 2,082 cuartos. Nuestros hoteles de playa se ubican en varios de los principales destinos turísticos de México, incluyendo Acapulco, Cancún, Ixtapa y Puerto Vallarta.

A continuación se incluye una lista de los hoteles de playa de los que somos dueños o que operamos a la fecha de este Reporte Anual:

- Krystal Grand Punta Cancún;
- Krystal Beach Acapulco;
- Hilton Puerto Vallarta;
- Krystal Resort Cancún;
- Krystal Resort Puerto Vallarta;
- Krystal Resort Ixtapa

Medimos el desempeño de nuestros hoteles con base en tres métricas: ocupación, tarifa diaria e ingresos por cuartos disponibles (RevPAR). Nuestros hoteles de playa han mostrado un comportamiento positivo en los últimos años logrando prácticamente igualar los resultados generados por dichos hoteles previo a la crisis económica de 2008 y

los efectos de la influenza de 2009. El promedio de ocupación durante el 2013 en nuestros hoteles de playa fue de 61.3% mientras que en 2014, dicha ocupación alcanzó 68.2%. La tarifa diaria promedio en nuestros hoteles de playa fue de Ps. 1,044.8 en 2013 y de Ps. 1,145.7 en 2014. El RevPAR en 2013 fue de Ps.640.7 mientras que dicho RevPAR fue de Ps.781.9 en 2014.

Operamos nuestros hoteles de playa tanto bajo el esquema todo incluido (*all-inclusive*) en el que los clientes cuentan con servicios de alimentos y bebidas incluidos en su tarifa como bajo el esquema “plan europeo” en el que la tarifa únicamente incluye la habitación. Adicionalmente, en la mayoría de nuestros hoteles de playa hemos adoptado esquemas todo incluido (*all-inclusive*) a solicitud de los clientes, por lo que aun cuando el hotel o resort no sea generalmente un hotel o resort todo incluido (*all-inclusive*), se le puede ofrecer a los clientes una tarifa que les incluya alimentos y bebidas.

Además de las habitaciones, los hoteles de playa cuentan, en total, con 29 centros de consumo adicionales, los cuales incluyen restaurantes, spas y tiendas.

### ***Hoteles Urbanos***

Operamos 5 hoteles urbanos con capacidad de 1,421 habitaciones. Nuestros hoteles urbanos cuentan con 10,282 m<sup>2</sup> de construcción para reuniones y convenciones y se ubican en algunos de los principales centros de negocios en México, incluyendo las ciudades de Guadalajara y Monterrey. Del total de hoteles urbanos operados, 4 son de nuestra propiedad y uno es propiedad de terceros. Adicionalmente, tras el inicio de operaciones de nuestro hotel Krystal Urban Guadalajara hacia el segundo semestre de 2015 y junto con 2 contratos de operación de hoteles de terceros en etapa de construcción, los cuales se espera que comiencen operaciones durante 2015, nuestras habitaciones operadas en hoteles urbanos sumarán 1,812.

Actualmente operamos los siguientes hoteles urbanos.

- Hilton Guadalajara;
- Hilton Garden Inn Monterrey;
- Krystal Urban Ciudad Juárez;
- Krystal Grand Ciudad de México
- Krystal Urban Cancún Centro;

Adicionalmente, operaremos los siguientes hoteles urbanos en 2015:

- Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto<sup>5</sup>;
- Hampton Inn Paraíso, Tabasco; y
- Krystal Urban Guadalajara.

El promedio de ocupación durante el 2013 en nuestros hoteles urbanos fue de 57.1% mientras que en 2014, dicha ocupación alcanzó 59.5%. La tarifa diaria promedio en nuestros hoteles urbanos fue de Ps. 1,031.6 en 2013 y de Ps. 1,145 en 2014. El RevPAR en 2013 fue de Ps. 587.8 mientras que dicho RevPAR fue de Ps. 664.3 en 2014.

Además de las habitaciones, nuestros hoteles urbanos cuentan, en total, con 47 centros de consumo adicionales, los cuales incluyen restaurantes, spas y tiendas.

### **Segmentos en la industria hotelera**

#### ***Tipos de Servicios***

Los tipos de servicios que actualmente ofrecemos o pensamos ofrecer en un futuro son los siguientes:

---

<sup>5</sup> GHSF tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

- **Servicio Limitado.** Los hoteles de servicios limitados son propiedades que ofrecen una serie de servicios convenientes a las necesidades de un perfil de cliente que no necesita grandes instalaciones y se caracteriza por tener además de sus habitaciones un poco más pequeñas que las de los hoteles con servicios selectos y completos, un pequeño restaurante que ofrece desayuno continental o un pequeño buffet con desayuno americano más completo, pequeñas salas de juntas y centro de negocios.
- **Servicio Selecto.** Son hoteles con servicios más completos y robustos que los de servicios limitados, ofreciendo restaurantes y bares con carta y buffet, además de salones de juntas y grupos, alberca, gimnasio y centro de negocios. Dentro de este tipo de servicio tenemos nuestros hoteles Hilton Garden Inn en Monterrey y Krystal Business en Ciudad Juárez con un nivel un poco superior al de servicios limitados, y estamos desarrollando un Hilton Garden Inn más en el Aeropuerto de Monterrey. Nuestro plan de expansión para los próximos años iniciando en 2015, contempla el desarrollo de la marca Krystal Urban enfocada al hombre de negocios, la cual se dirigirá al segmento de cuatro estrellas y prestará servicios dentro de este segmento.
- **Servicio Completo.** Los hoteles de servicio completo cuentan con instalaciones más robustas en su oferta de habitaciones, alimentos y bebidas, salones para eventos sociales, grupos y convenciones, centro de negocios, así como en sus servicios de valet parking, bell boys, concierge y lavandería. Dentro de este segmento, contamos con los hoteles Hilton Guadalajara y Vallarta, Krystal Resort Cancún, Krystal Resort Ixtapa, Krystal Resort Vallarta, Krystal Resort Acapulco y Krystal Grand Punta Cancún.
- **Paquetes EP (European Plan – Plan Europeo).** Este tipo de paquetes que adquiere el cliente al momento de reservar, incluye solamente el alojamiento dentro del hotel. En nuestros hoteles Krystal comercializamos tanto este tipo de paquetes como los todo incluido (*all inclusive*), dando la opción al cliente a escoger el que más le convenga. Nuestros hoteles urbanos se comercializan en plan europeo.
- **Plan Todo Incluido (All Inclusive).** Estos paquetes incluyen tanto el alojamiento como todos los alimentos y bebidas durante la estancia del cliente. Los servicios como SPA, lavandería y largas distancias no están incluidos. Nuestro hotel Hilton Puerto Vallarta solo vende paquetes todo incluido (*all inclusive*) de lujo con opciones ilimitadas en alimentos y bebidas.
- **Plan Híbrido:** Es un plan que permite comercializar el All Inclusive y el Plan Europeo (solo habitación) a elección del cliente. Esto permite que el hotel tenga un mercado que no esté acotado a solo una de estas modalidades.
- **Club Vacacional.** Ofrecemos a los socios que adquirieron Club Vacacional por una semana (s) durante el año, un servicio de Club tipo Concierge el cual incluye un registro personalizado, diferentes actividades recreacionales, coctel de bienvenida y descuentos especiales del 20% en alimentos y bebidas. Servicio disponible en los hoteles Krystal Beach Acapulco, Krystal Resort Puerto Vallarta y Krystal Resort Cancún.

### **Categorías**

Nuestros hoteles operan en las siguientes categorías.

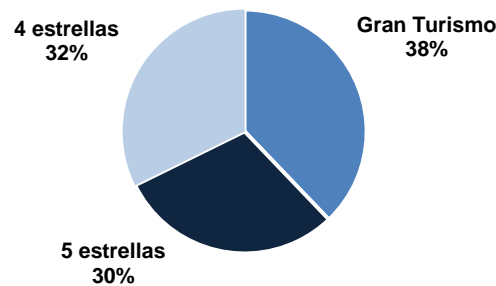
- **Hoteles de 4 estrellas.** Son hoteles con calidad en productos y servicios más selectos y completos con relación a los de tres estrellas, tales como restaurantes y bares, salones de eventos y grupos, e instalaciones en general. En esta categoría se ubican nuestros hoteles Hilton Garden Inn Monterrey, Krystal Urban Cancún Centro y Krystal Business Cd. Juárez (el cual se operará bajo la marca Krystal Urban durante 2015), así como el Krystal Beach Acapulco. Adicionalmente, en esta categoría se ubicarán los hoteles Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto<sup>6</sup>, Krystal Urban Cancún Centro, Krystal Urban Guadalajara y Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco, que se encuentran en etapa de construcción.

---

<sup>6</sup> GHSF tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

- **Hoteles de 5 estrellas.** En esta categoría se ubican los hoteles operados Krystal Resort Cancún, Krystal Resort Ixtapa y Krystal Resort Puerto Vallarta. Estos hoteles ofrecen servicios completos en habitaciones de superiores y villas, alimentos y bebidas con cafeterías, restaurantes, albercas, área comercial, club de niños, gimnasio, SPA, centros de negocios y salones para grupos y convenciones y en algunas propiedades pisos de habitaciones Concierge.
- **Hoteles “Gran Turismo”.** Los hoteles Krystal Grand Punta Cancún, Hilton Puerto Vallarta, Hilton Guadalajara y Krystal Grand Reforma Uno - Mexico City se encuentran dentro de este concepto. En esta categoría se ofrecen servicios completos y superiores en habitaciones de lujo, alimentos y bebidas en restaurantes de especialidades (alto nivel gastronómico), albercas, área comercial, club de niños, gimnasio, SPA, centros de negocios y salones para grupos y convenciones y en algunas propiedades pisos de habitaciones Concierge.

A la fecha de este Reporte Anual, las habitaciones de nuestros hoteles se distribuyen en categorías según lo señalado en la siguiente gráfica (incluye los hoteles Krystal Urban Guadalajara, Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto<sup>13</sup>, Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco y la ampliación del Krystal Resort Cancún):

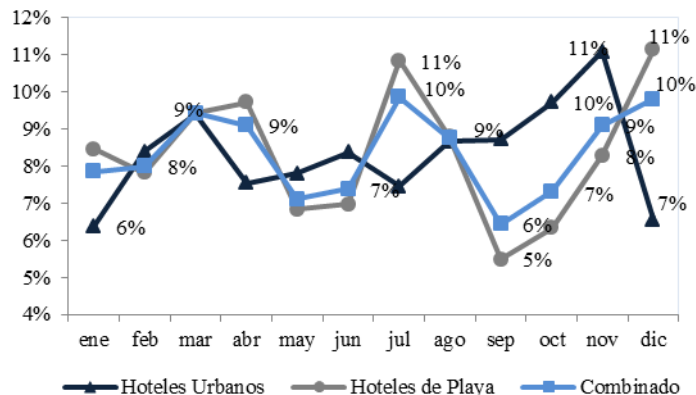


### Estacionalidad

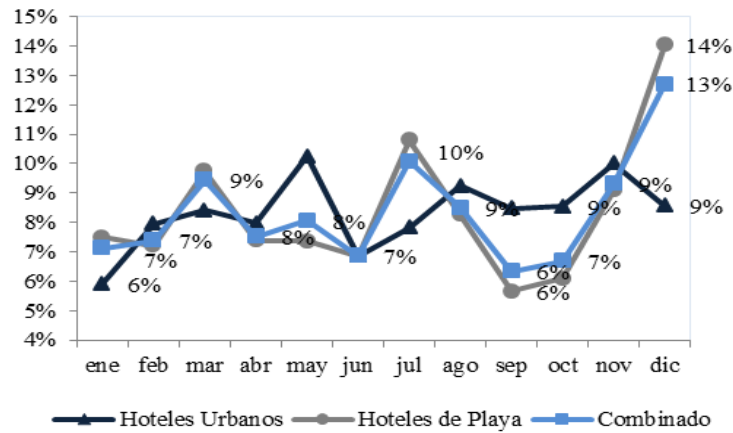
La industria hotelera es estacional. Sin embargo, una mezcla adecuada entre hoteles de playa y hoteles urbanos disminuye significativamente la estacionalidad de nuestra plataforma de propiedades. Los hoteles urbanos típicamente muestran menores niveles de ocupación e ingresos durante los periodos vacacionales, mientras que durante los periodos vacacionales los hoteles de playa muestran mayor ocupación y niveles de ingresos.

A continuación se incluyen gráficas por año que muestran la estacionalidad (medida como ingresos totales) de nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos durante los últimos tres años.

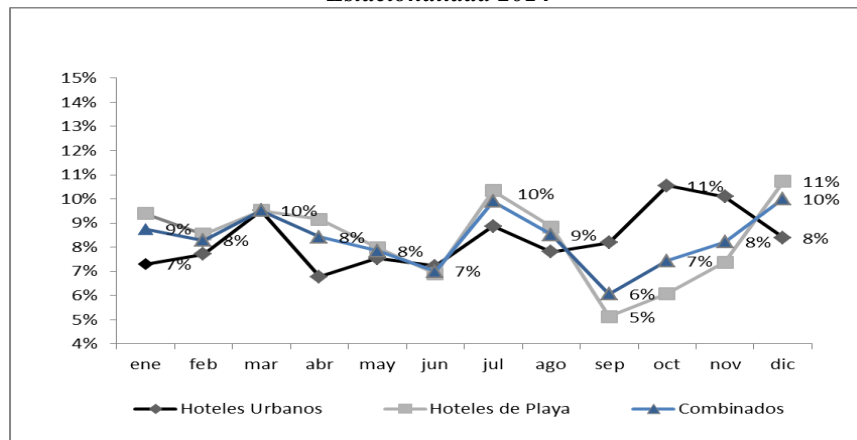
**Estacionalidad 2012**



**Estacionalidad 2013**



*Estacionalidad 2014*



Ver sección “Descripción de los principales activos” para una descripción del portafolio actual de los hoteles administrados por la Emisora.

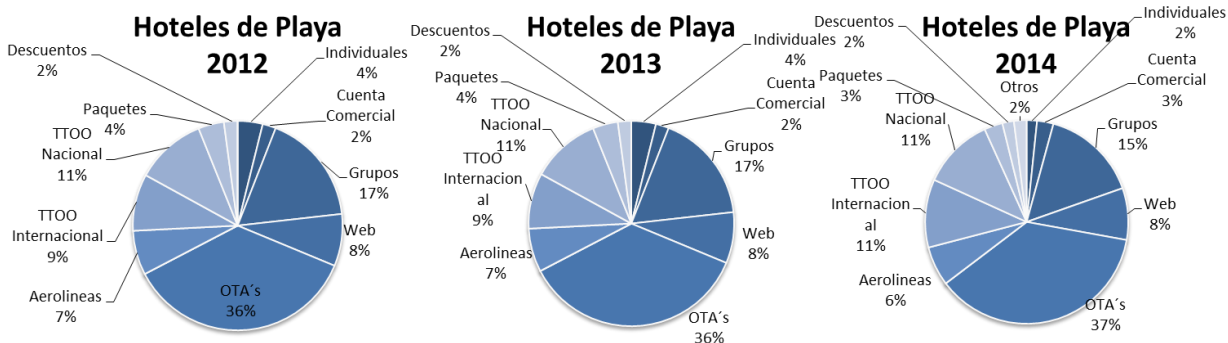
## ii) Canales de Distribución

Utilizamos los siguientes medios para originar las ventas y promoción de nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos:

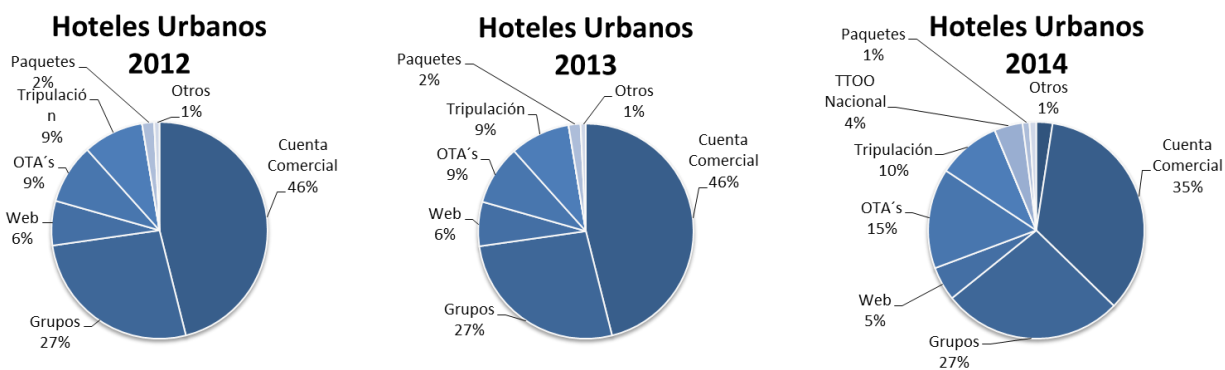
- OTAs, como PriceTravel, BestDay, Despegar, Expedia y Travelocity;
- TTOOs Nacionales;
- TTOOs Internacionales;
- ventas a través de nuestra fuerza de ventas corporativa (Grupos); y
- nuestras propias páginas de internet.

Las ventas de nuestros hoteles de playa dependen en mayor medida de nuestra distribución a través de OTAs, grupos generados por nuestra fuerza de venta corporativa, TTOOs Nacionales y las páginas de internet de nuestros hoteles. A continuación se muestran las fuentes de nuestras ventas durante los últimos 3 años.

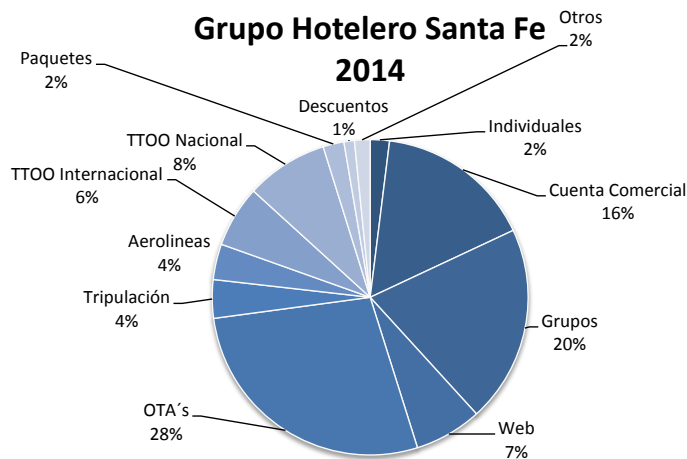




A diferencia de las ventas en nuestros hoteles de playa, la composición de las ventas de nuestros hoteles urbanos se concentra mayormente en cuentas comerciales y ventas de grupos generadas por nuestra fuerza de venta corporativa. A continuación se muestran las fuentes de dichas ventas durante los últimos tres años.



A continuación se muestra la composición de las ventas consolidada para GHSF por el año 2014:



### iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

#### Propiedad Intelectual

Operamos hoteles bajo distintas marcas, incluyendo marcas propias, marcas licenciadas y marcas de terceros. Gran parte del valor de nuestro negocio depende del reconocimiento de nuestras marcas. Consideramos que cada una de las marcas que operamos, mantienen, en los segmentos respectivos, altos niveles de reconocimiento. Adicionalmente a las marcas bajo las cuales operamos nuestros hoteles actualmente, nuestra estrategia incluye operar otras marcas en el futuro en la medida que sean acordes a las propiedades que operemos, tanto en cuestión de mercado potencial como en ubicación.

Entre nuestras marcas se encuentran “Krystal Grand”, “Krystal Hotels & Resorts”, “Krystal Urban”, “Krystal Business”, y “Krystal Beach”. Registramos dichas marcas, así como los diseños correspondientes, en las clases de servicios relacionadas con nuestras actividades.

Por otro lado, las marcas “Hilton”, “Hilton Garden Inn” y/o “Garden Inn” bajo las cuales operamos hoteles en Guadalajara, Puerto Vallarta y Monterrey, son utilizadas conforme a los contratos de franquicia que nuestras subsidiarias han celebrado con las afiliadas de Hilton. Conforme a dichos contratos, se nos otorgan licencias o sublicencias no-exclusivas para utilizar la marca y el sistema de operación desarrollado por Hilton a cambio de ciertas comisiones mensuales. El contrato de franquicia del Hotel Hilton en Guadalajara estará vigente hasta 2023, el contrato de franquicia del Hotel Hilton en Puerto Vallarta estará vigente hasta 2022 y el contrato de sublicencia del Hotel Hilton Garden Inn en Monterrey estará vigente hasta 2019 y el contrato de franquicia del Hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto<sup>7</sup> estará vigente hasta el décimo quinto aniversario de la fecha de apertura del mismo. Fuera de dichos derechos no tenemos derechos de propiedad o explotación bajo la marca “Hilton”, “Hilton Garden Inn” y/o “Garden Inn” distintos a los señalados en los contratos de franquicia respectivos.

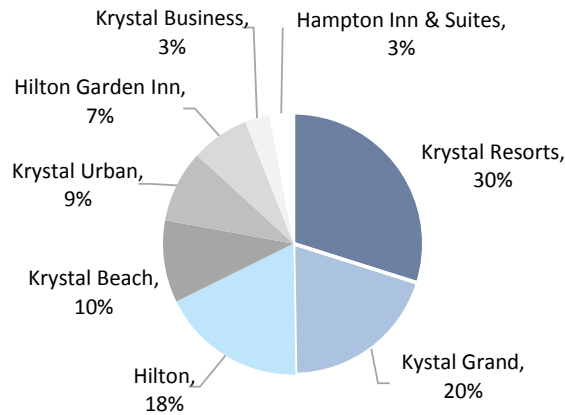
La siguiente tabla contiene un resumen de las marcas más utilizadas en el curso ordinario de nuestro negocio a la fecha de este Reporte Anual:

---

<sup>7</sup> GHSF tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

<b>Santa Fe</b> grupo   hotelero	
 <b>KRYSTAL</b> GRAND	 <b>KRYSTAL</b> <i>Hotel &amp; resort</i>
 <b>KRYSTAL</b> BEACH	 <b>KRYSTAL</b> URBANHOTELS
 <b>Hilton</b>	 <b>Hilton</b> <b>Garden Inn</b>
 <i>Hampton</i> <i>Inn &amp; Suites</i> <small>by Hilton</small>	
<sup>(1)</sup> Excepto por las marcas Hilton, las cuales utilizamos conforme a distintos contratos de franquicia, licencia y operación, somos propietarios de las marcas señaladas en el cuadro anterior.	

La siguiente gráfica muestra el porcentaje (calculado sobre el número de habitaciones) del total de nuestras habitaciones que representan las diversas marcas que utilizaremos una vez concluida la construcción de los 3 hoteles en desarrollo.



El éxito de nuestro modelo de negocios depende, en gran medida, de la efectividad del registro y protección de nuestras marcas y otros derechos de propiedad intelectual. Somos titulares, por conducto de nuestra subsidiaria Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V., de diversas marcas y nombres comerciales que utilizamos en el curso ordinario de nuestro negocio y que se encuentran debidamente registradas ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, o IMPI.

Así mismo, somos titulares o tenemos licencias por parte de HWI y sus afiliados de los siguientes dominios en internet: [www.gsf-hotels.com](http://www.gsf-hotels.com), [www.hiltonvallartaesort.com](http://www.hiltonvallartaesort.com), [www.kivc.com](http://www.kivc.com), [www.krystal-hotels.com](http://www.krystal-hotels.com), [www.krystalbusiness-hotels.com](http://www.krystalbusiness-hotels.com), [www.hiltonpuertovallarta.com](http://www.hiltonpuertovallarta.com), [www.hiltonpuertovallarta.com.mx](http://www.hiltonpuertovallarta.com.mx), [www.hiltonvallarta.com.mx](http://www.hiltonvallarta.com.mx), [www.hiltonvallartaesort.com.mx](http://www.hiltonvallartaesort.com.mx), [www.hiltonvallarta.com](http://www.hiltonvallarta.com), [www.hiltonpvr.com](http://www.hiltonpvr.com), [www.krystalcancun.com.mx](http://www.krystalcancun.com.mx), [www.krystalixtapa.com.mx](http://www.krystalixtapa.com.mx), [www.krystalvallarta.com.mx](http://www.krystalvallarta.com.mx), [www.krystalprivilege.com](http://www.krystalprivilege.com),

[www.hiltonguadalajara.com.mx](http://www.hiltonguadalajara.com.mx), y [www.hiltonginnmt.com.mx](http://www.hiltonginnmt.com.mx), La Emisora considera que dichas marcas son importantes para la identificación de la Emisora y de su negocio, y con el fin de atraer negocios en el futuro.

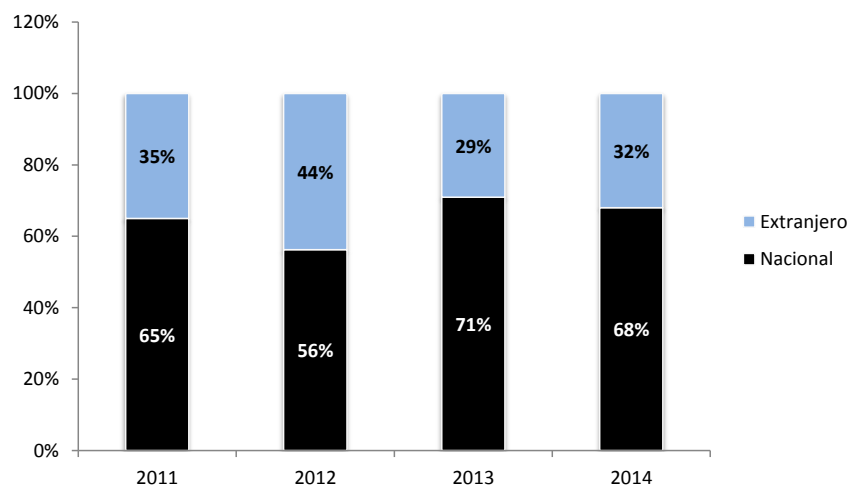
No somos titulares, licenciarios o franquiciarios de la marca Hampton Inn & Suites con la que operará el hotel ubicado en Paraíso, Tabasco, México.

No existen demandas o litigios pendientes o, hasta donde es de nuestro conocimiento, que sean una amenaza, en nuestra contra, derivado de infracciones relacionadas con derechos de propiedad intelectual o industrial de terceros.

#### iv) Principales clientes

##### *Origen geográfico de nuestros clientes*

En años recientes, el crecimiento del mercado nacional ha resultado en una mayor participación de viajeros domésticos en nuestras ventas totales. Si bien lo anterior refleja una fortaleza del consumo nacional, también presenta una oportunidad de crecimiento conforme los turistas internacionales vayan regresando a los destinos nacionales (tanto respecto de actividad de negocio como de turismo de placer). El origen de nuestros clientes es consistente entre nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos. A continuación se muestra una gráfica distinguiendo entre los clientes procedentes de México y el extranjero durante los últimos tres años:



Por la naturaleza de sus operaciones, la Emisora no tiene clientes con los que exista una dependencia directa, ni por sí a través de sus Subsidiarias. Ningún cliente representa el diez por ciento o más del total de las ventas consolidadas de la Emisora.

#### v) Legislación aplicable y situación tributaria

Los aspectos corporativos, incluyendo aquellos relacionados con características de las Acciones, gobierno corporativo, obligaciones de reportar, entre otras de la Compañía y sus subsidiarias se regulan por la Ley General de Sociedades Mercantiles y la LMV.

Aquellos aspectos relacionados con los bienes inmuebles de la Compañía se rige por la Constitución Mexicana y diversas leyes y reglamentos federales, estatales y municipales que contemplan el marco legal necesario a la propiedad, uso, explotación (incluyendo a través de concesiones) y transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en México, incluyendo aquellos en materia ambiental y su preservación.

De manera más específica, nos encontramos sujetos principalmente a las siguientes leyes y reglamentos:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

- LMV;
- Ley General de Sociedades Mercantiles;
- Ley Federal de Competencia Económica;
- Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares;
- Códigos Civiles de los estados en que se ubican nuestras propiedades y en los que operamos;
- LGEEPA y su reglamento;
- Ley General de Turismo;
- Ley General Para La Prevención y Gestión Integral de los Residuos (la “Ley de Residuos”);
- Ley de Expropiación;
- Ley de Aguas Nacionales;
- Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido;
- Ley General de Bienes Nacionales;
- LISR;
- Ley del Impuesto al Valor Agregado;
- Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal, Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar;
- Reglamentos locales y municipales en materia de medio ambiente, uso de suelo, zonificación y la legislación tributaria y sus reglamentos; y
- NOMs.

## **Regulación de Operación Inmobiliaria**

En virtud de que participamos en la construcción, diseño, desarrollo y operación de hoteles, nuestras operaciones, así como nuestros hoteles, se encuentran sujetos a ciertos reglamentos en materia de uso de suelo, medio ambiente, construcción, turismo, entre otros.

En materia de uso de suelo y la necesidad de obtener permisos y licencias de operación, la regulación a nivel estatal y municipal exige que nuestros hoteles cumplan con ciertos requisitos, como contar con licencias de funcionamiento. Dependiendo de la naturaleza de las instalaciones de nuestros hoteles, típicamente requerimos de licencias sanitarias, de construcción, autorizaciones ambientales y cumplir con reglamentos de zonificación y uso de suelo, de restaurantes, albercas, instalaciones de gimnasios, estacionamientos, venta de bebidas alcohólicas y publicidad. Adicionalmente, la normatividad de protección civil (generalmente de naturaleza estatal y municipal) requiere que cada uno de nuestros hoteles cuente con planes relacionados con seguridad y salud laboral.

Además la Emisora se encuentra obligada a inscribir cada uno de sus hoteles en el Registro Nacional de Turismo.

Asimismo, tratándose de nuestros hoteles ubicados en playas, conforme a la Ley General de Bienes Nacionales, dichos hoteles requieren concesiones para el uso y aprovechamiento de las zonas federales marítimo terrestre.

## **Regulación Ambiental**

Los hoteles que operamos se encuentran sujetos a lo dispuesto por la LGEEPA, los reglamentos y reglas derivadas de la misma y diversas disposiciones estatales y municipales. De igual forma, la Emisora se encuentra sujeta a lo dispuesto por la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, La Ley General de Vida Silvestre y numerosas Normas Oficiales Mexicanas.

La LGEEPA prevé el marco legal aplicable al estudio de impacto ambiental así como la descarga de contaminantes en el ambiente. Adicionalmente, la Ley de Residuos regula la generación y manejo de sustancias y materiales peligrosos así como la descarga de contaminantes en el ambiente.

La LGEEPA proporciona el marco jurídico para la evaluación y la valoración de los estudios de impacto ambiental de cualquier proyecto, y también regula el almacenamiento, la disposición final, la limpieza y el manejo de la contaminación, materiales peligrosos y no peligrosos y la contaminación de la tierra, el suelo, el aire, el agua, y todos los daños derivados de los mismos. La LGEEPA también proporciona los estándares de responsabilidad y establece que el propietario del inmueble es responsable en última instancia de todos los daños causados como resultado de la contaminación en sus inmuebles y de todas las medidas de limpieza necesarias para remediar cualquier contaminación en el suelo, subsuelo, aguas superficiales y aguas subterráneas en la propiedad correspondiente. La regla “el propietario paga” de la LGEEPA nos expone a la responsabilidad derivada de cualquier contaminación causada por los propietarios anteriores de las propiedades adquiridas (independientemente de nuestra capacidad para cobrar al propietario anterior o al arrendatario responsable cualquier indemnización al amparo del contrato de compraventa correspondiente).

Además de las disposiciones de la LGEEPA estamos sujetos a diversas disposiciones legales locales y municipales en materia ambiental que rigen el uso y la disposición final de materiales, agua, alcantarillado y otros.

Las operaciones en nuestros hoteles y nuestras prácticas de construcción deben cumplir con las regulaciones ambientales y normas de construcción y especificaciones previstas en las NOMs. Al amparo de nuestros contratos con terceros, los contratistas son responsables de cumplir con todas las disposiciones legales aplicables.

## **Expropiación**

Conforme a la Ley de Expropiación, el Ejecutivo Federal tiene la facultad de expropiar u ocupar temporalmente todos o parte de nuestros inmuebles dentro del territorio mexicano. La expropiación puede llevarse a cabo por razones de interés público o seguridad nacional. En caso de expropiación, debe pagarse una indemnización al propietario. Si existe un desacuerdo en relación al monto pagadero como indemnización, se podrá solicitar a una

autoridad judicial la determinación de la misma. El importe de la indemnización debe ser cubierto por el gobierno federal, cuando el inmueble expropiado pase a su patrimonio.

Asimismo, existen leyes de expropiación a nivel estatal en México. Conforme a dichas leyes, el ejecutivo del estado correspondiente tiene la facultad de expropiar u ocupar temporalmente los inmuebles ubicados dentro del territorio estatal respectivo. De acuerdo a dichas leyes, la expropiación solo podrá hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización, la cual deberá basarse en el valor fiscal del bien expropiado. El importe de la indemnización deberá ser cubierto por el gobierno local cuando el inmueble expropiado pase a su patrimonio.

### **Regulación en materia de Protección de Datos Personales**

La Emisora se encuentra sujeta a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, dado que resulta aplicable a los particulares de carácter privado, sean personas físicas o morales, que manejan datos personales. De conformidad con dicha ley, el tratamiento y la transferencia de datos personales se encuentran sujetos al consentimiento previo de su titular. El consentimiento respectivo se obtiene a través de un aviso de privacidad, a través del cual se comunica al titular, entre otras cosas: (i) las finalidades del tratamiento de datos; (ii) las opciones y medios que el responsable ofrezca a los titulares para limitar el uso o divulgación de los datos; (iii) los medios para ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición. El aviso de privacidad debe ponerse a disposición de los titulares de datos personales a través de formatos impresos, digitales, visuales, electrónicos o sonoros, o cualquier otra tecnología. Se entiende que el titular consiente tácitamente el tratamiento de sus datos, cuando habiéndose puesto a su disposición el aviso de privacidad, no manifieste su oposición. La Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares establece ciertos requisitos y excepciones con respecto a la transferencia de datos personales a terceros.

### **Regulación Laboral**

Así mismo, nos encontramos sujetos a las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo y a las disposiciones contenidas en los contratos colectivos de trabajo celebrados con los once sindicatos con los que tenemos relación. Para mayor información sobre nuestra relación con dicho sindicato y nuestros contratos colectivos de trabajo, ver “Descripción del negocio – Recursos Humanos” del presente Reporte Anual.

### **Situación Tributaria**

La Compañía está sujeta al ISR sobre las utilidades, al deducir a los ingresos obtenidos las deducciones autorizadas. Realizamos pagos mensuales de ISR a cuenta del impuesto anual. Para el ejercicio de 2014 la tasa de ISR aplicable es del 30%. Los dividendos y/o utilidades que la Compañía pague a sus accionistas personas físicas y a los residentes en el extranjero se encuentran sujetos al pago del 10% de ISR excepto los que se decreten con cargo al saldo en la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) que la Compañía tenga al 31 de diciembre de 2013.

Asimismo, la compañía está sujeta al Impuesto al Valor Agregado, o IVA y al Impuesto al Hospedaje o IH. El IVA y el IH son impuestos indirectos que trasladamos a nuestros clientes. La tasa actual del IVA es del 16% sobre el valor de los servicios o de los bienes, mientras que el IH varía dependiendo del Estado donde se ubiquen cada uno de los hoteles.

#### **vi) Recursos Humanos**

Consideramos que contar con personal bien capacitado y motivado impacta en la calidad del servicio que prestamos y nuestra capacidad de crecer nuestra plataforma hotelera de manera exitosa. Es por ello que invertimos un significativo esfuerzo en la selección y capacitación de los individuos que consideramos como los más calificados para proporcionar los servicios que ofrecemos. Para lograr una eficiente administración de los recursos humanos hemos implementado las siguientes prácticas:

- Contamos con un plan de retribución variable, el cual tiene como objetivo alinear los objetivos individuales y colectivos con la estrategia global de la Compañía.

- Evaluamos el desempeño de nuestros colaboradores con el objetivo de (i) proporcionar a cada colaborador retroalimentación constructiva y oportuna sobre el desempeño de cada uno de ellos, (ii) identificar a colaboradores con el talento y potencial para ofrecerles oportunidades de desarrollo profesional; (iii) identificar las necesidades de formación del personal para alcanzar sus expectativas de desarrollo; y (iv) favorecer el intercambio de información relacionada con las inquietudes del personal.
- Impartimos capacitación continua a todos nuestros colaboradores para sensibilizarlos sobre la importancia de la satisfacción del huésped y dotarlos de herramientas para que puedan brindar servicios de la más alta calidad. Asimismo, se imparte capacitación de liderazgo a los gerentes de área, jefes de departamento y supervisores para ayudarlos a desarrollar habilidades que permitan inspirar, guiar, motivar y comprometer a sus colaboradores para alcanzar los objetivos de la Compañía.
- Contamos con un programa conocido como el *Talent Development Program*, o TDP, a través del cual ciertos colaboradores con potencial previamente identificado, participan en un programa de entrenamiento para adquirir las habilidades y conocimientos necesarios para cumplir el perfil de director de hotel, el cual es buscado constantemente dada nuestra política de apertura constante de nuevos hoteles.
- Realizamos una encuesta de satisfacción de colaboradores cada año en todos los hoteles administrados, la cual tiene como objetivo conocer la opinión de nuestros colaboradores y medir su satisfacción. A partir del resultado de la encuesta se desarrollan planes de acción para mejorar los índices de satisfacción del personal.
- Contamos con una política de personal incluyente. Constantemente buscamos que parte de nuestro personal sean individuos con capacidades diferentes, quienes en todo momento son tratados con respeto y aceptación.

Al 31 de diciembre de 2014, contábamos con un total de 2,064 colaboradores, de los cuales 1,122 colaboradores se encontraban bajo la modalidad de empleados temporales. Nuestro personal ha venido creciendo de manera importante en los últimos 3 ejercicios de manera consistente con la incorporación de nuestras propiedades a nuestro portafolio de hoteles.

Todos nuestros colaboradores son contratados a través de empresas de servicios. Del total de nuestros colaboradores el 40.1% son de confianza y el 59.9% son sindicalizados. Los trabajadores sindicalizados están afiliados a 11 sindicatos diferentes. Los salarios conforme a los contratos colectivos de trabajo son negociados cada año, mientras que el resto de las condiciones generales son negociadas cada dos años. Creemos que contamos con una buena relación con nuestros colaboradores, y en ningún momento hemos tenido huelgas o conflictos laborales.

## **vii) Desempeño ambiental**

Aunque las actividades que GHSF realiza cotidianamente no representan un riesgo ambiental considerable, si cuentan con algún impacto ambiental. A dicho respecto contamos con una política ambiental, la cual gira en torno a los siguientes objetivos:

- cumplir con la regulación ambiental existente en México;
- reducir el consumo de energéticos;
- disminuir la cantidad de residuos;
- disminuir la emisión de contaminantes; y
- sensibilizar a los colaboradores, proveedores y clientes sobre la importancia de adquirir buenas prácticas que coadyuven a la disminución del impacto ambiental.

Para cumplir con los objetivos mencionados en el párrafo anterior, GHSF ha establecido ciertas prácticas en los hoteles que se describen en el presente Reporte Anual. Entre dichas prácticas se encuentran las siguientes:

- separación de los residuos;
- implementación de programas de reciclaje;
- confinamiento de residuos peligrosos;
- la utilización de sensores de presencia para evitar uso de energía innecesario;
- la utilización de focos ahorradores de energía;



- la sustitución de calderas de diesel por equipos de gas;
- la utilización de planta de osmosis inversa para la potabilización del agua;
- el uso de equipos sofisticados de filtrado de agua;
- el evitar el lavado innecesario de toallas y sábanas;
- la instalación de equipos sanitarios ecológicos;
- limpieza de playas;
- capacitación de colaboradores; e
- integración de comités de medio ambiente.

En cuanto al desempeño ambiental en el desarrollo y construcción de hoteles, seguimos la regulación impuesta por los distintos niveles de gobierno, las cuales cumplimos cabalmente. Asimismo, en el desarrollo y construcción de hoteles, priorizamos a los proveedores, y la utilización de materiales que procuren la mejora del medio ambiente, y cuando la regulación lo requiere, realizamos estudios y análisis de impacto ambiental.

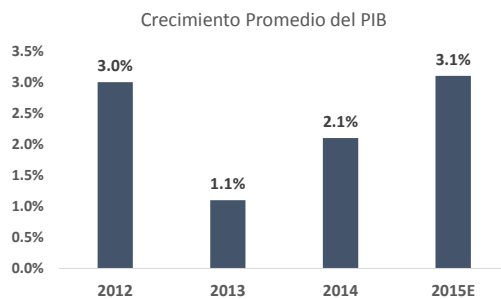
### viii) Información del Mercado

Consideramos que la industria hotelera en México tiene un gran potencial de crecimiento dada la estructura poblacional, el mejoramiento de la base macroeconómica, la creciente clase media y la recuperación y crecimiento continuo del número de viajeros nacionales e internacionales. Asimismo, la industria hotelera se encuentra altamente fragmentada y cuenta con poca penetración en comparación con otros países de tamaño similar a México. Estos elementos representan una oportunidad atractiva para continuar creciendo y expandiéndonos como uno de los operadores y propietarios de hoteles líderes en México.

### Tendencias Económicas y Demográficas

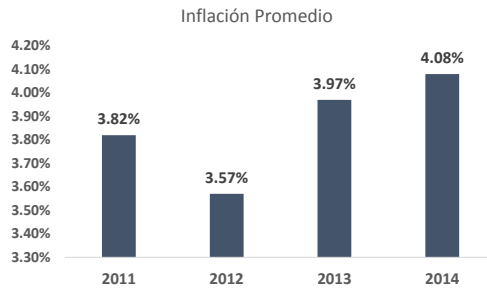
La industria turística y hotelera muestra una alta correlación con el nivel de la actividad económica y crecimiento de la economía tanto de México como de los países de los cuales México recibe el mayor número de viajeros, siendo el número uno Estados Unidos. Por lo tanto, creemos que la industria se puede beneficiar de la derrama económica derivada del continuo crecimiento económico de México y los sólidos indicadores fundamentales en los que está cimentada la economía del país, así como de la recuperación y crecimiento estimado de la economía de los Estados Unidos durante los próximos años.

En términos del entorno económico, durante el 2013, México generó un PIB de EUA\$1.3 trillones con lo que ocupa el lugar número 15 de las mayores economías del mundo y el segundo lugar de América Latina según el Banco Mundial. México ha gozado de un ambiente macroeconómico estable durante los últimos años como resultado de la implementación de políticas monetarias, fiscales y de endeudamiento conservadoras. El PIB real creció en un 3.0%, 1.1%, y 2.1% durante el 2012, 2013 y 2014, respectivamente y, de acuerdo con la media de pronósticos de 35 analistas consultados por el Banxico se espera que crezca en un 3.1% durante el 2015<sup>8</sup>.



Fuente Banco de México

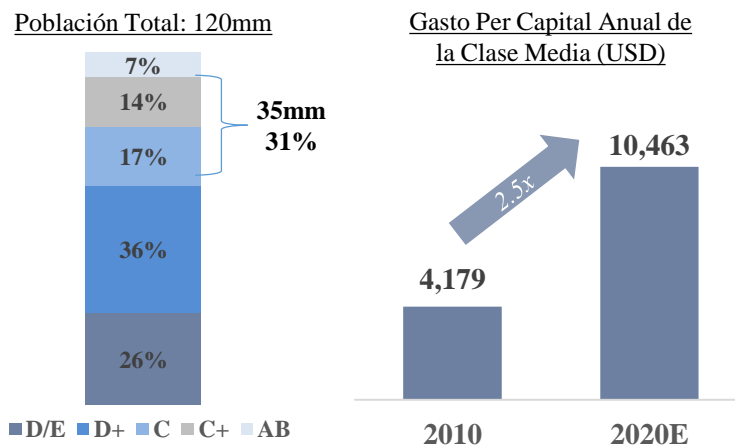
<sup>8</sup> El Economista, Marzo 2015.



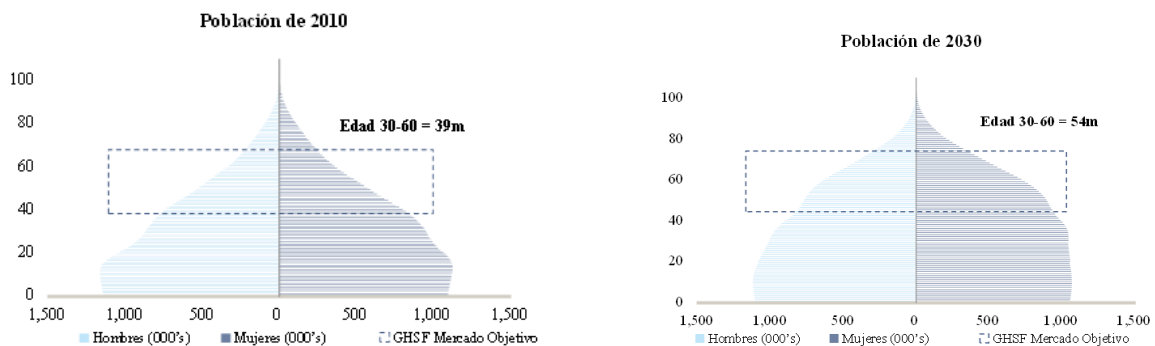
Fuente Banco de México

Asimismo consideramos que el crecimiento esperado de la economía mexicana y de la industria hotelera se favorecerá del crecimiento de la clase media así como de las dinámicas demográficas. De acuerdo a la CONAPO, se estima que a enero de 2010, México contaba con 39 millones de habitantes entre 30 y 60 años de edad y en el mes de enero del año 2030 México contará con 54 millones de habitantes entre 30 y 60 años de edad.

### Distribución Socioeconómica



Fuente: INEGI



Fuente: AMAI, INEGI, CONAPO

Durante los últimos años, México se ha posicionado como uno de los países más atractivos atrayendo flujos constantes de inversión extranjera. La inversión extranjera favorece a la industria hotelera ya que incrementa las fuentes de trabajo, crea nuevos centros industriales y promueve el desarrollo de las ciudades o regiones.

## Situación Global

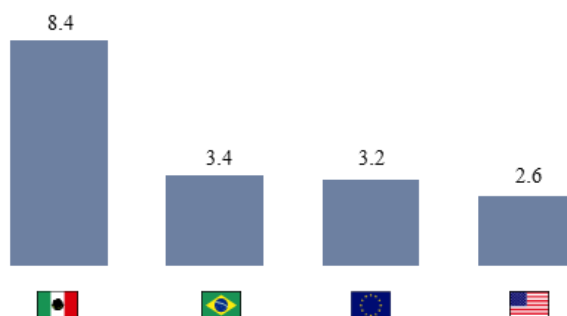
Los resultados del comportamiento del turismo mundial al cierre del 2013 confirmaron a dicho año como un periodo donde se consolidó la recuperación de la industria del turismo, al registrar 1,087 millones de llegadas de turistas en todo el mundo, lo que representó 52 millones más que el 2012, alcanzándose un crecimiento anual del 5.0%. Asimismo, en el 2013 se observó un mayor gasto de los turistas a nivel global, toda vez que, de acuerdo con las estimaciones de la OMT se superó la cifra de EUA\$1,159 billones, lo que significó un incremento del 7.8% en relación al 2012. La región de las Américas recibió un total de 169 millones de turistas en 2013, 7 millones más respecto a 2012, que representan el 16.0% de la cuota del mercado mundial de llegadas.

Constantemente se han tomado medidas para promover el crecimiento de la industria del turismo en el mundo. El Secretario General de la OMT ha propuesto una agenda global en torno a cuatro grandes ejes: la facilitación de los viajes –incluyendo procesos de visados y fronteras–, la política de impuestos hacia el turismo, el impulso a la conectividad aérea y la protección del turista y de la empresa. En cuanto a las expectativas del turismo global, la OMT señala en el estudio denominado “*El Turismo hacia 2030*”, que el número de llegadas de turistas internacionales en el mundo crecerá un 3.3% compuesto anual entre 2010 y 2030. Este porcentaje representa alrededor de 43 millones más de llegadas de turistas internacionales cada año, lo cual llevaría a alcanzar un total de 1,800 millones de llegadas en 2030. México cuenta con 4 habitaciones hoteleras por cada 1,000 habitantes, comparado con 16,12 y 2 de Estados Unidos, Unión Europea y Brasil, respectivamente.

## Industria Hotelera en México

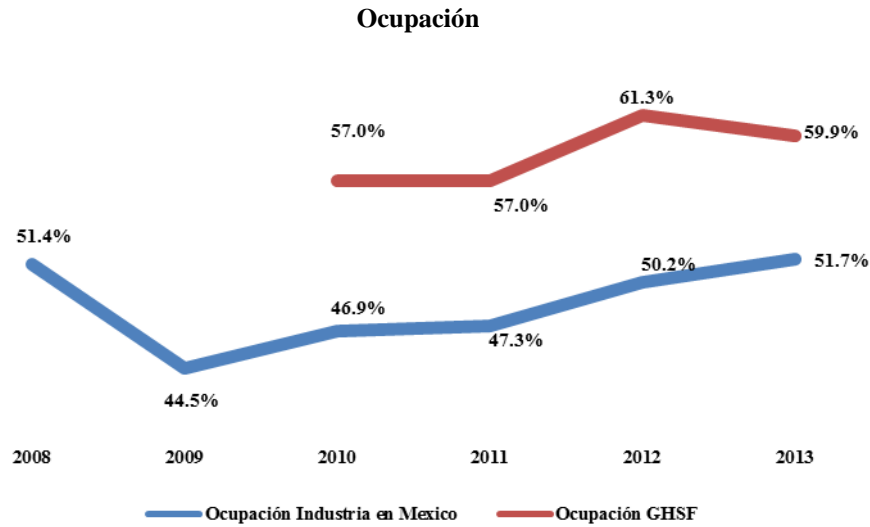
Consideramos que el sector turístico continúa siendo un pilar en la economía de México dado que, entre otras razones, crea empleo con mayor rapidez que otros sectores, se encuentra entre los sectores económicos más resistentes, reduce la pobreza, contribuye al desarrollo, puede liderar la contribución a la sostenibilidad medioambiental y contribuye a la paz social. Al 31 de diciembre de 2013, el turismo representó el 8.4% del PIB comparado con 3.4%, 3.2% y 2.6% de Brasil, Unión Europea y Estados Unidos respectivamente, y se situó como la cuarta fuente de divisas en México. Durante 2013, el turismo generó 3.18 millones de empleos directos en México, y contó con una participación de más de 56 mil unidades económicas, siendo el 80% pequeñas y medianas.

Turismo como porcentaje del PIB



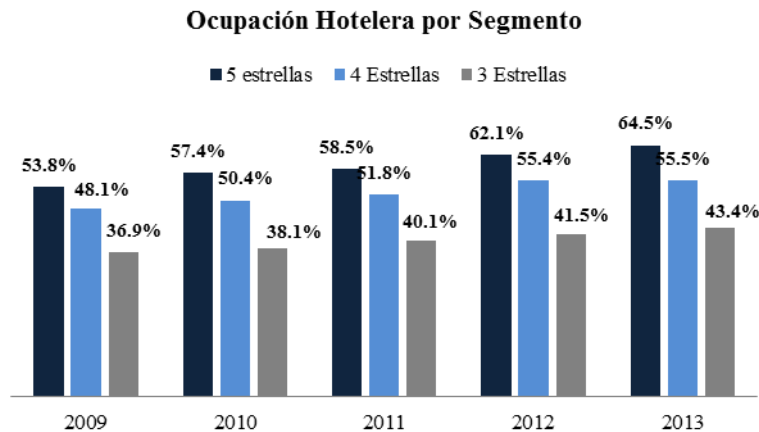
Fuente: INEGI

Debido al gran esfuerzo colectivo del sector turístico, así como a la mejora de las condiciones económicas de los Estados Unidos y México, principalmente, los resultados en el turismo en México han mejorado durante los últimos años. La ocupación hotelera en México durante 2013 mostró un comportamiento positivo en términos globales al ubicarse en 54.3% y crecer en 1.3 puntos porcentuales con respecto al mismo periodo del año anterior. El nivel de ocupación ha mostrado crecimiento constante desde el 2009 cuando alcanzó 44.54%. Con 54.53% la ocupación en el 2013, una de las más altas históricamente. Los destinos con mayor ocupación promedio durante 2013 fueron destinos de playa como la Riviera Maya 79.0%, Cabo San Lucas 69.95%, Cancún 70.63%, y Nuevo Vallarta 67.60% que presentaron un incremento en su ocupación de 3.41%, 4.11%, 5.56% y 3.06% respectivamente. En las principales ciudades de México, la Ciudad de México y Monterrey, la ocupación promedio en 2013 fue de 64.79% y 54.22%, respectivamente, lo que representó un incremento en el número de habitaciones ocupadas de 4.0% y 8.0% respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior.



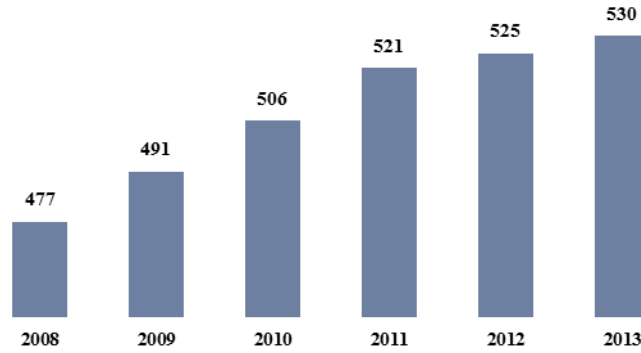
Fuente: SECTUR y GHSF

La recuperación de la tasa de ocupación hotelera ha sido uniforme entre los hoteles de distintas categorías. Como se muestra en la siguiente gráfica, durante 2013 los hoteles de 3, 4 y 5 estrellas mostraron recuperaciones importantes en sus niveles de ocupación con respecto a 2009, cuando la ocupación hotelera cayó a niveles históricamente bajos. Sin embargo, la ocupación promedio de los hoteles de 5 estrellas durante 2013 fue 20.0% mayor que en 2009, mientras que la ocupación promedio de los hoteles de 3 y 4 estrellas durante 2013 fue 15.2% y 17.5% mayor que en 2009, respectivamente.



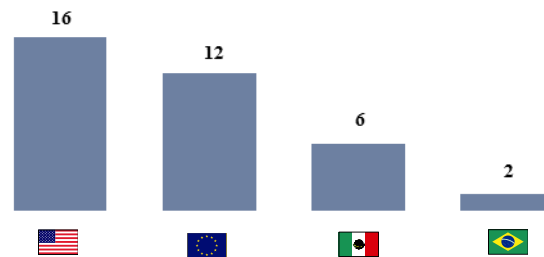
Fuente: Data Tur

### Evolución de la Oferta Hotelera



Fuente: CNET

### Habitaciones Hoteleras por cada 1,000 personas



Fuente: INEGI, SECTUR, American Hotel & Lodging Association y Banco Mundial

La industria hotelera en México se encuentra altamente fragmentada y consiste principalmente en hoteles independientes que no están afiliados a ninguna marca. De acuerdo al reporte de HVS Consulting and Valuation Services, Division of TS World Wide, LLC (“HVS”), el porcentaje de habitaciones de hoteles independientes es del 46.8%, mientras que el 34.8% está afiliado a marcas internacionales y el 18.4% marcas nacionales y regionales.

Ciudad	Porcentaje de Marcas Internacionales		Porcentaje de Marcas Nacionales		Porcentaje de Marcas Independientes	
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos
Acapulco	8 %	23 %	14 %	21 %	78 %	56 %
Aguascalientes	13	21	38	41	50	37
Cancún	43	44	9	8	49	47
Celaya	0	0	20	28	80	72
Chihuahua	42	47	12	14	46	39
Ciudad del Carmen	23	34	18	28	59	38
Ciudad Juárez	27	31	27	29	46	40
Coahuila de Zaragoza	21	25	21	30	57	46
Cuernavaca	7	15	9	21	85	64
Culiacán	11	13	26	35	63	52
Durango	13	17	13	22	75	61
Guanajuato	1	5	4	15	95	80
Hermosillo	11	11	26	32	63	57
Huatulco	21	47	21	27	57	26
Irapuato	17	26	11	17	72	57

Ciudad	Porcentaje de Marcas Internacionales				Porcentaje de Marcas Nacionales				Porcentaje de Marcas Independientes			
	Hoteles	Cuartos			Hoteles	Cuartos			Hoteles	Cuartos		
Ixtapa/Zihuatanejo	25	25			29	43			46	33		
Lázaro Cárdenas	14	21			14	21			71	57		
León	23	34			35	38			42	28		
Los Cabos	43	55			3	3			53	42		
Mazatlán	13	22			4	4			83	73		
Mérida	17	28			9	21			74	51		
Mexicali	0	0			78	83			22	17		
Morelia	14	20			11	27			75	52		
Nuevo Laredo	33	41			33	36			33	23		
Oaxaca	2	4			7	32			92	64		
Playa del Carmen	48	51			9	3			43	46		
Poza Rica	12	12			12	16			76	73		
Puebla	17	39			17	25			66	36		
Puerto Vallarta/Riviera Nayarit	23	37			4	8			74	55		
Querétaro	21	29			23	33			56	37		
Reynosa	18	27			18	20			65	53		
Riviera Maya	41	39			0	1			59	60		
Salamanca	11	22			0	0			89	78		
Saltillo	28	37			33	32			39	30		
San Luis Potosí	21	24			38	39			42	37		
Silao	11	33			11	24			78	43		
Tampico/Altamira	26	26			9	12			66	62		
Tepic	0	21			10	17			90	62		
Tijuana	11	12			26	33			63	55		
Tlaxcala	0	0			6	18			94	82		
Toluca	43	48			26	27			30	25		
Torreón	35	42			18	17			47	40		
Tuxtla Gutiérrez	30	40			17	31			52	30		
Veracruz	12	14			14	23			74	63		
Villahermosa	28	33			14	24			59	43		
Zacatecas	2	5			6	12			92	83		
<b>Subtotal</b>	<b>19</b> %	<b>33</b> %			<b>14</b> %	<b>17</b> %			<b>67</b> %	<b>50</b> %		
Distrito Federal y Zona Metropolitana	30 %	41 %			22 %	27 %			47 %	32 %		
Guadalajara	18	33			14	21			67	46		
Monterrey	56	64			8	8			36	28		
<b>Subtotal</b>	<b>31</b> %	<b>41</b> %			<b>19</b> %	<b>24</b> %			<b>50</b> %	<b>34</b> %		
<b>Total</b>	<b>21.41</b> %	<b>34.80</b> %			<b>14.82</b> %	<b>18.40</b> %			<b>63.77</b> %	<b>46.80</b> %		

Fuente: HVS

### ***Turismo Nacional en México***

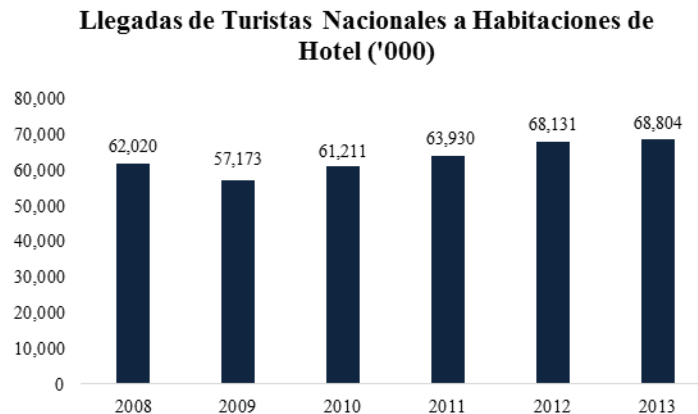
Durante el 2013, los turistas nacionales representaron el 74.4% del total de los huéspedes que se hospedaron en hoteles en México. El 2013 fue un año récord para la industria turística en México con 68.8 millones de turistas domésticos hospedándose en hoteles en México; esta cifra es 0.98% mayor que en 2012.

El turismo mexicano ha generado una derrama económica importante para el país, donde los prestadores de servicios buscan una mayor difusión y atención hacia los turistas nacionales creando nuevos polos turísticos y recreativos patrocinados por el Fonatur, quien se ha dado a la tarea de estudiar las preferencias y gustos de los mexicanos en sus días de descanso. Asimismo, en los últimos años, se han mejorado y rehabilitado las vías de comunicación y transporte, se han actualizado los sistemas de telecomunicaciones, se han otorgado créditos para nueva infraestructura de hotelería y prestación de servicios, se ha realizado la apertura de casinos o casas de apuesta, se han fortalecido los controles sanitarios, así como la seguridad en zonas de actividad recreativa.

Una de las medidas adoptadas por el gobierno federal abarca la operación de cruceros mexicanos, cuyo objetivo es que los turistas nacionales realicen recorridos por las islas y principales puertos turísticos del país, buscando así evitar que los mexicanos tengan que hacer trámites complejos para obtener visas extranjeras o gastar en certificaciones médicas que impidan el ingreso a alguna nación en particular. Dicho programa establece que los cruceros deben cobrar en tarifas de moneda nacional y ofrecer todas las comodidades necesarias para los turistas mexicanos.

El número de llegadas de pasajeros nacionales a aeropuertos domésticos ha tenido un importante crecimiento superando 30.4 millones en el 2013 y ha crecido a una TACC de 4.4% desde el 2005. Asimismo, el número de vehículos que transitan por las principales carreteras de cuota en el país ha crecido a una TACC de 144.0% desde el 2003.

A continuación se muestra una tabla que señala la llegada de los turistas nacionales a hoteles dentro del territorio mexicano durante los últimos seis años.



### ***Turismo Internacional en México***

México es el país latinoamericano con mayor turismo internacional y es uno de los principales a nivel mundial ocupando el decimocuarto lugar en términos de llegadas de turistas internacionales, con 23.7 millones de visitantes en 2013 de acuerdo a la Organización Mundial de Turismo.

A continuación se muestra una tabla que señala los países de América que reciben la mayor cantidad de turistas internacionales en el mundo:

Llegadas de turistas internacionales			
País	Millones		
	2012	2013	
1 Estados Unidos	67	69.7	
2 México	23.4	23.7	
3 Canadá	16.3	16.6	
4 Brasil	5.7	NA	
5 Argentina	5.6	5.6	
6 República Dominicana	4.6	4.7	
7 Chile	3.6	3.6	
8 Puerto Rico	3.1	3.2	
9 Perú	2.8	3.2	
10 Uruguay	2.7	2.7	

De acuerdo con información recabada por la OMT, en 2013, México recibió 42.7% % más turistas que Canadá o 48.1%<sup>9</sup> más turistas que los recibidos conjuntamente por Argentina, Brasil y República Dominicana. México es de los primeros destinos turísticos de los Estados Unidos y el primero en arribos de cruceros en el mundo con más de 6 millones de pasajeros por año. Los ingresos provenientes del turismo extranjero alcanzaron EUA\$13.8 mil millones en 2013 y en ese mismo año México obtuvo el 14.1% del segmento de mercado turístico de América en términos de llegadas de turistas extranjeros, colocándose así en segundo lugar en el continente, solamente detrás de los Estados Unidos. El gasto de los visitantes internacionales a México registró un incremento del 8.4% en 2013 comparado con las cifras del 2012.

El crecimiento del turismo internacional en México se debe, entre otras razones, a una mayor visita de turistas de otros países. En 2013, México recibió una mayor cantidad de turistas procedentes de Estados Unidos, Canadá, Reino Unido, Brasil y Colombia; el incremento fue de 9.0% ,1.8%, 14.0%, 60.4% y 7.5%, respectivamente en comparación con el año 2012.

A continuación se muestra una tabla que señala la llegada de los turistas internacionales a territorio mexicano durante los últimos cinco años.

Año	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Millones de Turistas Internacionales	21.6	22.9	22.3	23.3	23.4	23.4	23.7

Durante 2013, México tuvo un crecimiento en la llegada de turistas internacionales del 3.0% respecto a 2012, con lo cual se superó el pronóstico para 2013.

### Perspectivas del Turismo en México y en el Mundo

En el ámbito internacional es de destacar que la OMT mantiene su pronóstico de crecimiento para las llegadas de turistas internacionales en el mundo, situándolas entre 4.0% y 4.5% para finales del 2014. En el pasado, los destinos de economías emergentes tuvieron un crecimiento más acelerado que el de las economías avanzadas y la tendencia, según la OMT, se mantendrá en el futuro. La previsión realizada por la OMT apunta a que, entre 2010 y 2030, las llegadas a economías emergentes crezcan a un ritmo del 4.0% al año, es decir, el doble que el de las economías avanzadas.

<sup>9</sup> Porcentaje determinado usando los datos de pasajeros internacionales de Brasil a 2012 y los demás países a 2013.



En el caso mexicano, por lo que hace a la llegada de turistas internacionales se pronostica un crecimiento del 3.0% durante 2014 respecto a la llegada de turistas internacionales durante el año 2013. En cuanto a los ingresos de divisas producto del gasto de visitantes internacionales, se pronostica un crecimiento de 7.5% durante 2014 respecto al año terminado en 2013. Asimismo, se estima un crecimiento de 2.7% de la llegada de turistas residentes en el país a habitaciones de hotel durante 2014 respecto al año terminado en 2013.

### **Fortalezas del Sector Turístico en México**

El sector turístico se ha logrado reposicionar como un asunto relevante en la agenda nacional en los últimos años, principalmente debido a la declaración por parte del ex Presidente de México, Felipe Calderón, del año 2011 como el año del turismo en México y la firma del Acuerdo Nacional por el Turismo, donde por primera vez en la historia de México, se articuló una política de Estado a largo plazo con respecto al turismo, la cual busca contar con la participación de todos los actores del turismo en el país. En el sexenio pasado, se registró una inversión directa importante en el sector turístico; el monto de inversión privada acumulada hasta 2012 fue de más de EUA\$16 mil millones; lo cual representa el 91% de la meta establecida al comienzo de la actual administración del presidente Enrique Peña Nieto. Actualmente, el gobierno federal se encuentra redoblando esfuerzos para fortalecer y ampliar la oferta turística de México. Entre dichos esfuerzos, se encuentra el desarrollo de 10 circuitos turísticos denominados “Rutas de México” los cuales representan un primer esfuerzo para integrar la oferta turística de diferentes regiones del país. Asimismo, se logró que Bahías de Huatulco fuera el primer destino turístico en el mundo en recibir el certificado *Earth – Check Gold 2010* lo que lo convierte en una comunidad turística sustentable a nivel global y hace que México sea el primer país en formar parte del Libro de Oro (*Golden Book*) de la OMT.

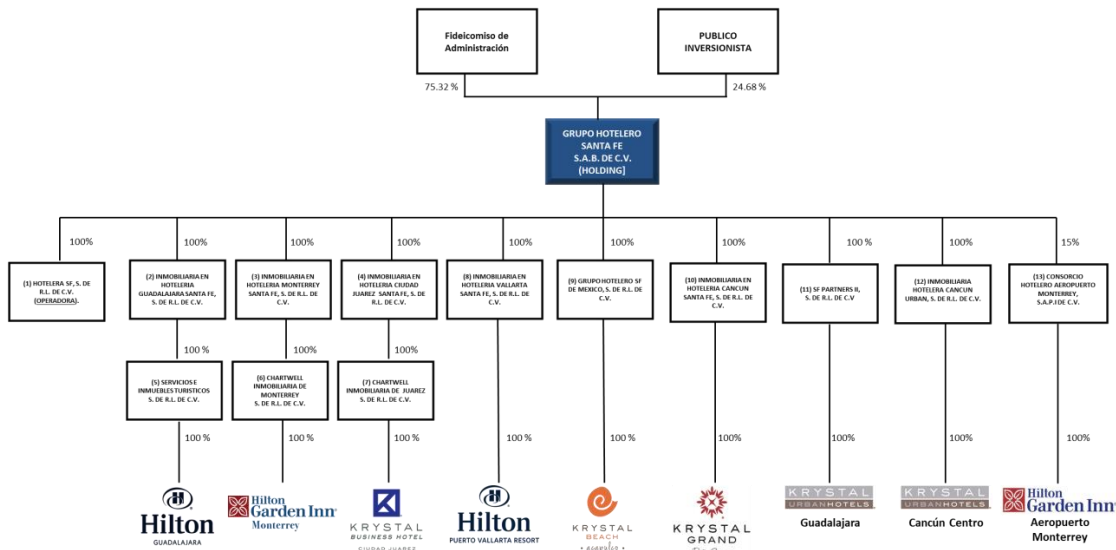
Con el paso del tiempo México ha logrado reposicionar su imagen con respecto al sector turístico internacional, y ha sido elegido como sede de numerosos eventos internacionales tales como los Juegos Panamericanos, la Cumbre Mundial de Turismo de Aventura, la Segunda Feria Mundial de Turismo Cultural y el Mundial de Fútbol Sub-17.

Además de la política gubernamental antes mencionada, México cuenta con una riqueza cultural y natural que generan nuevas oportunidades con todo tipo de turismo. No solo consideramos a los destinos de playa como una oportunidad en nuestro negocio; México cuenta con 32 bienes declarados patrimonio de la humanidad (26 culturales, 5 naturales y 1 mixto) y 176 áreas naturales protegidas entre las que se encuentran 67 parques naturales, 41 reservas de la biosfera y 37 áreas de protección de fauna y flora. Asimismo, México comparte más de tres mil kilómetros de frontera con la economía más grande del mundo y con dos de sus estados más ricos y progresistas (California y Texas). Por otro lado, se cuenta con zonas de desarrollo turístico a lo largo y ancho del territorio. México tiene 8 centros turísticos integralmente planeados, más de 85 destinos turísticos entre vacacionales, culturales y de negocios y 83 pueblos mágicos.

Consideramos que el incremento en la cartera de productos en turismo, tales como de naturaleza, cultura, salud y negocios, así como turismo para todos y otros segmentos especializados, resultarán en un crecimiento potencial para el sector turístico en México

**ix) Estructura corporativa**

Nuestra estructura corporativa a la fecha del presente Reporte Anual se presenta a continuación:



Fuente: GHSF

A continuación, listamos las empresas subsidiarias de GHSF (adicionales a las mostradas en el cuadro anterior) al 31 de diciembre de 2014: (i) Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R.L. de C.V.; (ii) Administración SF del Norte, S. de R.L. de C.V.; (iii) Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R.L. de C.V.; (iv) Administración SF Pacífico, S. de R.L. de C.V.; (v) Administración SF Occidente, S. de R.L. de C.V.; (vi) Administración SF de Quintana Roo, S. de R.L. de C.V.; (vii) Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R.L. de C.V.; y (viii) Administración y Operación SF, S. de R.L. de C.V.

## x) Descripción de los principales activos

La siguiente tabla presenta información relacionada con nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos al 31 de diciembre de 2014:

#	Ubicación	Propio / Operado	Segmento	Tipo	Habitaciones	Marca (propia/ franquiciada)	Inicio de Operaciones	Estrellas	Mercado Aproximado 2014
1	Cancún	Operado	Servicio Completo	Playa	503 <sup>(1)</sup>	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 54%; EUA: 22%; Otros: 24%
2	Puerto Vallarta	Operado	Servicio Completo	Playa	420	Krystal Resort (propia)	1964	5*	Nac: 89%; EUA: 8%; Otros: 3%
3	Acapulco	Propio	Servicio Completo	Playa	400	Krystal Beach (propia)	1969	4*	Nac: 98%; EUA: 1%; Otros: 1%
4	Cancún	Propio	Todo Incluido	Playa	295	Krystal Grand (propia)	1983	Gran Turismo	Nac: 51%; EUA: 27%; Otros: 22%
5	Puerto Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	259	Hilton (franquiciada)	2012	Gran Turismo	Nac: 55%; EUA: 39%; Otros: 6%
6	Ixtapa	Operado	Servicio Completo	Playa	255	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 84%; EUA: 10%; Otros: 6%
<b>Total Playa</b>					<b>2,132</b>				
7	Ciudad de México	Operado	Servicio Completo	Urbano	489	Krystal Grand (propia)	1994	Gran Turismo	Nac: 71%; EUA: 19%; Otros: 10%
8	Guadalajara	Propio	Servicio Completo	Urbano	450	Hilton (franquiciada)	1994	Gran Turismo	Nac: 51%; EUA: 45%; Otros: 4%
9	Monterrey	Propio	Servicio Selecto	Urbano	150	Hilton Garden Inn (franquiciada)	1999	4*	Nac: 82%; EUA: 17%; Otros: 1%
10	Ciudad Juárez <sup>(2)</sup>	Propio	Servicio Completo	Urbano	120	Krystal Business (propia)	1998	4*	Nac: 87%; EUA: 10%; Otros: 3%
11	Aeropuerto de Monterrey <sup>(3)</sup>	Operado	Servicio Completo	Urbano	134	Hilton Garden Inn (franquiciada)	2015	4*	
12	Paraíso, Tabasco <sup>(4)</sup>	Operado	Servicio Completo	Urbano	117	Hampton Inn & Suites (franquiciada)	2015	4*	
13	Guadalajara <sup>(5)</sup>	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Krystal Urban (propia)	2015	4*	
14	Cancún	Propio	Servicio Completo	Urbano	212	Krystal Urban (propia)	2015	4*	
<b>Total Urbano</b>					<b>1,812</b>				
<b>Total</b>					<b>3,944</b>				
Mercado: Nac = Nacional, E.U.A. = Estados Unidos de América, Otros.									

(1) Incluye 46 habitaciones adicionales que están en proceso de construcción y se espera comience operaciones durante el segundo semestre del 2015.

(2) El hotel ubicado en Ciudad Juárez opera bajo la marca Krystal Business y pasará a ser Krystal Urban durante 2015.

(3) En proceso de desarrollo. GHSF contará (en adición a la operación), con una participación del 15% en el hotel. Se anticipa que comience operaciones durante el tercer trimestre de 2015.

- (4) En proceso de desarrollo. Se anticipa que comience operaciones durante el primer semestre de 2015.  
(5) En proceso de desarrollo. Se anticipa que comience operaciones durante el segundo semestre de 2015

A continuación, se describen nuestras propiedades.

### ***Krystal Resort Cancún***

Este resort 5 estrellas está situado en una de las mejores playas de Cancún, frente al centro de convenciones, en el área conocida como punta Cancún, a pocos pasos de centros comerciales, lugares de entretenimiento y campos de golf. El resort fue inaugurado en 1978 y sufrió su última remodelación en el año de 2012. Este resort se encuentra en un área aproximada de 24,596 m<sup>2</sup> y cuenta con aproximadamente 44,942 m<sup>2</sup> de construcción.

El hotel cuenta con 453 habitaciones y suites, 9 restaurantes y bares, entre ellos el restaurante mexicano Hacienda El Mortero, el cual es una réplica de una hacienda colonial y en el cual se puede degustar una amplia selección de platillos de la tradicional cocina mexicana.

El hotel ofrece a sus huéspedes planes todo incluido (*all inclusive*) y plan europeo. Todas las habitaciones le ofrecen al huésped minibar, caja electrónica de seguridad, TV de plasma, balcones y terrazas con maravillosas vistas del mar Caribe. El hotel cuenta con tabaquería, business center, gimnasio con equipos modernos, SPA y salón de belleza, internet inalámbrico en todo el hotel, estacionamiento.

Para la organización de eventos y convenciones, el hotel ofrece 4 salones con capacidad de hasta 440 personas y áreas exteriores con espectaculares vistas.

Actualmente se está llevando a cabo una expansión al hotel para agregar 52 habitaciones en una nueva torre así como una arcada comercial en la planta baja de 389m<sup>2</sup> aproximadamente. Consideramos que el hotel Krystal Resort Cancún cuenta con posibilidades de expansión hasta por 70 habitaciones adicionales.

### ***Krystal Resort Puerto Vallarta***

Este resort de 5 estrellas se levanta en una extensa superficie de aproximadamente 7 hectáreas a la orilla de las costas del Pacífico Mexicano. El resort se encuentra ubicado junto al hotel Hilton Puerto Vallarta y dentro de la ciudad de Puerto Vallarta; asimismo, es uno de los hoteles más cercanos a la API de Puerto Vallarta, beneficiándose de la llegada de cruceros y turistas buscando una playa donde pasar el día. El hotel se inauguró en 1964 y la última remodelación se llevó a cabo en 2012. La remodelación incluyó la renovación de las albercas, la adición del restaurante Las Velas, un nuevo gimnasio totalmente equipado y un área de niños. El resort se encuentra en un área aproximada de 64,084 m<sup>2</sup>, tiene aproximadamente 91,064 m<sup>2</sup> de construcción y cuenta con 420 habitaciones, entre otras amenidades.

El hotel es una propiedad decorada por calles empedradas, acueductos, vegetación tropical, 4 grandes albercas, 6 jacuzzis y más de 20 fuentes, simulando a un pequeño pueblo mexicano.

El hotel ofrece a sus huéspedes plan europeo o todo incluido (*all inclusive*) para sus estancias. Las habitaciones cuentan con minibar, caja electrónica, TV de plasma, balcones y terrazas con vista al mar. El hotel ofrece a los huéspedes los servicios de tabaquería, gimnasio con equipos modernos, SPA, business center, internet inalámbrico en todo el hotel, estacionamiento, canchas de tenis y raquet ball.

Para eventos y convenciones el hotel cuenta con 6 espectaculares y amplios salones hasta para 1,500 personas, jardines y espacios al aire libre para organizar cualquier tipo de evento.

### ***Krystal Beach Acapulco***

El Hotel Krystal Beach Acapulco es un resort 4 estrellas ubicado sobre la playa hornos en la famosa zona dorada de Acapulco, en el corazón de la bahía Santa Lucía. Este hotel que opera bajo los planes todo incluido (*all inclusive*) y *plan europeo* se localiza convenientemente justo enfrente del parque de diversiones Papagayo y a sólo pocos minutos de centros comerciales, restaurantes, marinas, campos de golf y la vida nocturna. El hotel opera desde 1969 bajo el nombre Paraíso Marriott y fue relanzado como Hotel Krystal Beach Acapulco el 1 de julio de 2013. El hotel se encuentra en un área aproximada de 2,319 m<sup>2</sup> y tiene aproximadamente 34,094 m<sup>2</sup> de construcción.

El hotel cuenta con 400 habitaciones distribuidas a lo largo de un edificio de 19 pisos. Las habitaciones están equipadas con aire acondicionado, caja de seguridad, televisión por cable y balcón con espectaculares vistas a las montañas de la sierra madre, a la ciudad o la bahía de Acapulco. Cuenta con 2 albercas, actividades para niños, jacuzzi y deportes acuáticos. El hotel ofrece a los huéspedes un centro de negocios, internet inalámbrico, equipo audiovisual, salones de eventos, estacionamiento, 3 restaurantes, 1 bar de playa, salón de belleza y tabaquería.

### ***Krystal Grand Punta Cancún***

Este resort está ubicado en la mejor playa y zona de Cancún, Punta Cancún, donde se concentra la mejor actividad diurna y nocturna, con los mejores restaurantes, bares y clubs nocturnos de la ciudad. Esta propiedad opera bajo el régimen todo incluido y plan europeo. El hotel inició operaciones en 1983 y en 2006 tuvo una remodelación completa de sus instalaciones.

El hotel cuenta con 295 habitaciones y suites con balcón y vista al mar, todas las habitaciones ofrecen al huésped amenidades de lujo, minibares, cajas electrónicas de seguridad, internet inalámbrico, y TV de plasma. El hotel cuenta con un lobby bar de reciente creación, una cafetería restaurante Grill, restaurante Lounge & Terraces, Pool Bar, Snack y bar de playa, Gimnasio, Spa y salón de belleza, Kids Club, 2 albercas, estacionamiento, e internet inalámbrico. Para eventos y juntas el hotel cuenta con 9 salones con 722m<sup>2</sup> con capacidad hasta para 400 personas en auditorio, además de ofrecer áreas exteriores y jardines. Se encuentra en un terreno de 12,990 m<sup>2</sup>, y tiene una superficie construida aproximada de 42,707 metros cuadrados.

### ***Hilton Puerto Vallarta Resort***

El hotel es un resort Gran Turismo operando bajo el sistema todo incluido (*all inclusive*). El hotel es de los más nuevos de Puerto Vallarta habiendo abierto sus puertas en el mes de octubre 2012. Está ubicado convenientemente cerca del aeropuerto y otras atracciones turísticas frente a una de las mejores playas de Puerto Vallarta, con magníficas vistas del mar y a las montañas. También es uno de los hoteles más cercanos a la API de Puerto Vallarta, beneficiándose de la llegada de cruceros y turistas buscando una playa donde pasar el día. El resort se encuentra en un área aproximada de 12,676 m<sup>2</sup>, tiene aproximadamente 20,976 m<sup>2</sup> de construcción y cuenta con 259 habitaciones de lujo y suites, entre otras amenidades.

El servicio a huéspedes bajo el sistema todo incluido (*all inclusive*) de alto nivel, incluye alimentos buffet y a la carta diariamente, bebidas nacionales e internacionales ilimitadas, servicio a la habitación las 24 horas, mini-bar surtido diariamente, actividades durante el día, entretenimiento nocturno y más. Las habitaciones y suites incluyen el exclusivo Hilton's Serenity™ Concept, balcones y terrazas con vistas al mar, pantalla LCD, reloj despertador con conexión para MP3, ducha con regadera tipo lluvia, caja electrónica de seguridad tamaño laptop, mini bar, amenidades de baño de lujo. Cuenta con 8 centros de consumo para alimentos y bebidas, 3 restaurantes de especialidades, lounge con alberca y vista al mar, restaurantes buffet, lobby bar y bar en la alberca, un moderno SPA con salón de belleza, gimnasio con equipos de última generación y Kids Club.

Para eventos y reuniones cuenta con más de 980 m<sup>2</sup> de espacio en salones, internet inalámbrico de alta velocidad en todas las áreas; equipo dedicado para grupos, convenciones y eventos. El Salón Vallarta cuenta con 670 m<sup>2</sup> de espacio flexible para cualquier tipo de evento. Las 3 salas ejecutivas tienen capacidad hasta para 100 personas.

### ***Krystal Resort Ixtapa***

Este resort de 5 estrellas, se encuentra ubicado en la zona hotelera en una de las mejores playas de Ixtapa, frente a la zona comercial y a unos pasos de los principales campos de golf de Ixtapa. El hotel inició operaciones en 1978 y es uno de los hoteles más emblemáticos de Ixtapa, se encuentra en un área aproximada de 23,149 m<sup>2</sup> y tiene aproximadamente 53,475 m<sup>2</sup> de construcción.

El hotel cuenta con 255 habitaciones con balcón y vista al mar, todas las habitaciones ofrecen al huésped minibares, cajas electrónicas de seguridad, TV de plasma. El hotel cuenta con tabaquería, gimnasio con equipos modernos, chapoteadero, salón de belleza, albercas, estacionamiento, internet inalámbrico en todo el hotel, Kids Club. Ofrece a sus huéspedes plan europeo o todo incluido (*all inclusive*) para sus estancias. El hotel cuenta con 6 centros de consumo, incluyendo la prestigiada discoteca Christine.

Para eventos y convenciones el hotel cuenta con 8 salones con capacidad hasta para 1,200 personas, además de ofrecer áreas exteriores y jardines con capacidad de hasta 1,400 personas.

Durante el segundo semestre del 2014 se planea llevar a cabo la remodelación de los baños de 100 habitaciones con lo que el 100% de las 255 habitaciones del hotel quedarían con baños renovados. Adicionalmente se llevará a cabo un retoque general en la fachada principal.

### ***Krystal Grand Reforma Uno – Mexico City***

El Krystal Grand Reforma Uno - Mexico City es un hotel Gran Turismo ubicado en Paseo de la Reforma, la avenida más importante de la Ciudad de México, a pocos minutos del Centro Histórico de la Ciudad de México. El inmueble cuenta con 21 pisos de altura y 489 habitaciones que tienen un tamaño promedio de 36 m<sup>2</sup>. Debido a que el hotel se localiza en una zona estratégica dentro de la ciudad, el hotel cuenta con 2,700m<sup>2</sup> de salas para eventos así como 4 salas privadas de conferencia que ofrecen todas las amenidades para reuniones de negocio. El hotel se encuentra en un área de 3,259 m<sup>2</sup> y cuenta con aproximadamente 48,423 m<sup>2</sup> de construcción.

El hotel tiene un piso “nivel ejecutivo” el cual cuenta con áreas privadas de desayunos, reuniones, y habitaciones de acabados superiores. A su vez el Krystal Grand Reforma Uno - Mexico City cuenta con 4 centros de consumo, 3 restaurantes y un lobby bar, gimnasio con equipo de última generación, SPA, alberca y estacionamiento de seis pisos en un edificio adyacente al hotel.

Dentro del plan de negocios del hotel se contempla la remodelación de la totalidad de las habitaciones en donde se pretende renovar el mobiliario, cambiar alfombras, closets, baños, instalaciones y equipamiento. También se pretende reemplazar el equipo en áreas de operación del hotel, así como el rediseño de las áreas comerciales y de los 4 centros de consumo para tomar ventaja de la fuerte afluencia peatonal que existe en la zona.

### ***Hotel Krystal Urban Cancún Centro***

La propiedad es un hotel categoría cuatro estrellas, ubicado estratégicamente en la zona Urbana más importante de la ciudad, Malecón Cancún. Está a 30 minutos del aeropuerto internacional y a 5 minutos de la franja hotelera de playa de la avenida Kukulcan. El Inmueble está enclavado en un centro comercial llamado “Plaza Krystal” y rodeado de otras plazas comerciales importantes como Plaza Américas, restaurantes y bares. El hotel se construyó en 2009 y cuenta con 212 amplias habitaciones y suites en una estructura de 14 pisos con 26,207 m<sup>2</sup> de construcción. Dentro de sus amenidades cuenta con un restaurante cafetería, bar, alberca, centro de negocios, salones para juntas y un gran salón de eventos llamado “Constelación” para 400 personas con una vista espectacular de Cancún.

### ***Hilton Guadalajara***

El Hilton Guadalajara es un hotel de 5 estrellas, ubicado en el cruce de las importantes avenidas Mariano Otero y Av. de las Rosas, convenientemente frente a la Expo Guadalajara y a 30 minutos del aeropuerto internacional. Este edificio fue el primer hotel automatizado de Latinoamérica, cuenta con una estructura de 20 pisos, 450 habitaciones, pisos ejecutivos, centro de negocios y convenciones de alto nivel, lo que lo hace estar considerado dentro de los hoteles más importantes de Guadalajara. Opera desde el año de 1994, se encuentra en un área de aproximadamente 9,950 m<sup>2</sup> y tiene aproximadamente 59,860 m<sup>2</sup> de construcción.

Todas las habitaciones y suites están recientemente remodeladas y decoradas, todas cuentan con minibar, caja electrónica de seguridad, internet inalámbrico en todo el hotel. El área ejecutiva cuenta con 2 plantas y 26 habitaciones y suites decoradas en estilo moderno contemporáneo, un comfortable y moderno lounge con espectaculares vistas de la ciudad, servicio especializado de concierge, sala de lectura, sala de TV, salón para juntas y check in / out Express.

El hotel cuenta con 3 centros de consumo, entre restaurantes y bares, alberca remodelada y solarium exteriores, gimnasio con equipo de última generación, SPA, salón de belleza y estacionamiento. Cuenta con el centro de negocios y convenciones más grande dentro de Guadalajara. El centro de negocios le ofrece al huésped más de 600 m<sup>2</sup> de superficie con 8 salas de juntas, 3 salones semiprivados y 3 cabinas con servicio de internet de alta velocidad.

El Centro de Convenciones cuenta con 10 salones con capacidad para dar servicio hasta 2,200 personas, además de ser el único hotel en la plaza con un auditorio totalmente equipado con capacidad de hasta 350 personas.

### ***Hilton Garden Inn Monterrey***

Este hotel de negocios 4 estrellas se encuentra estratégicamente ubicado en una zona rodeada de corporativos y centros de diversión, a unos pasos del puente atirantado, a 5 minutos de la zona valle, donde se encuentran ubicadas oficinas de los más importantes corporativos industriales del norte del país, a 10 minutos de la zona industrial de Santa Catarina, a 5 minutos de las más grandes e importantes plazas comerciales, restaurantes, museos y parques de diversión. El hotel se encuentra en un área aproximada de 4,561 m<sup>2</sup> y tiene aproximadamente 16,957 m<sup>2</sup> de construcción.

El hotel cuenta con 150 habitaciones totalmente equipadas a efecto de brindar un servicio autosuficiente y productivo. Las habitaciones cuentan con horno de microondas, TV de plasma, cajas electrónicas de seguridad, internet inalámbrico en todo el hotel, así como con habitaciones para personas con capacidades diferentes. El hotel cuenta con 2 centros de consumo, terraza, gimnasio con equipo moderno, una cómoda alberca cubierta y climatizada, jacuzzi, centro de negocios abierto las 24 Hrs.

Para eventos y reuniones, el hotel ofrece a los huéspedes 4 salones con capacidad de hasta 100 personas y 2 salas de reuniones.

### ***Krystal Business Ciudad Juárez***

El hotel Krystal Urban Ciudad Juárez opera dentro del segmento de negocios. Es una propiedad de 4 estrellas ubicada a 10 minutos del Aeropuerto Abraham González, a 5 minutos del consulado de los Estados Unidos de América, el cual es el más grande del mundo, a 5 minutos de los parques industriales más importantes y la plaza comercial del área “Las Misiones” con una gran variedad de tiendas, reconocidos restaurantes y salas de cine, y a 30 minutos del Aeropuerto de El Paso, Texas. El hotel inició operaciones en 1998, se encuentra en un área aproximada de 9,316 m<sup>2</sup> y tiene aproximadamente 13,194 m<sup>2</sup> de construcción.

El hotel cuenta con 120 habitaciones diseñadas para brindar al huésped de negocios y/o placer confort y conveniencia, todas las habitaciones cuentan con horno de microondas, frigobar, doble línea telefónica, amplio escritorio con silla ergonómica, televisión por cable, internet inalámbrico de alta velocidad en todo el hotel y cajas electrónicas de seguridad. El hotel cuenta con 2 centros de consumo, un moderno centro de negocios 24 horas, tienda de conveniencia dentro de las instalaciones, tabaquería, gimnasio, alberca cubierta climatizada y estacionamiento.

El hotel ofrece a sus huéspedes cuatro salas de juntas completamente equipadas hasta para 80 personas.

### ***Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto<sup>10</sup>***

Esta propiedad en etapa de construcción abrirá sus puertas a principios de 2015. Estará ubicado estratégicamente en el aeropuerto Internacional de Monterrey Nuevo León, frente a las terminales A y B en un edificio diseñado por el reconocido despacho de arquitectos Legorreta + Legorreta, con diseño vanguardista, planta baja y cinco niveles el cual contará con 134 habitaciones totalmente equipadas y decoradas para satisfacer gustos refinados y cuidadosamente aisladas del ruido exterior, con servicio de internet inalámbrico en todas sus áreas. El edificio cuenta con 8,000 metros cuadrados de construcción aproximadamente.

El hotel contará además con un restaurante y un bar cómodamente localizado en planta baja con vista a una amplia terraza para brindar un ambiente fresco y agradable, contará además con tres salones de eventos con capacidades de hasta 200 personas, y un centro de negocios equipado con una sala de consejo y cuatro salas de juntas para cubrir las necesidades que demandan los viajeros de negocios, dos elevadores para servicio de los huéspedes y un puente directo a la terminal B del aeropuerto, contará con gimnasio totalmente equipado y una tienda de conveniencia ubicada junto a la recepción. Estimamos que el hotel inicie operaciones durante 2015.

---

<sup>10</sup> GHSF tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

### ***Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco***

El Hampton Inn and Suites Tabasco, actualmente en etapa de construcción, se ubica en Villa Puerto Ceiba, en el municipio de Paraíso, Tabasco, a 40 minutos de la ciudad de Villahermosa, en una zona de intensa actividad petrolera. Este hotel cuenta con 117 habitaciones entre sencillas, dobles y para personas discapacitadas. Las habitaciones son de 26 m2 aproximadamente y equipadas con minibar, caja de seguridad, plancha, pantalla plana de televisión, y zonas de guardado para satisfacer las necesidades de todo tipo de huésped y con la ventaja de contar con agradables vistas a la laguna y a la basta naturaleza propias de Paraíso, Tabasco.

El hotel cuenta con una alberca al aire libre, un restaurante y un bar ubicados en la planta baja donde además se encuentran las áreas de recepción y acceso a los elevadores de huéspedes, y en la parte opuesta de este nivel se encuentran tres salones con diferentes capacidades para todo tipo de eventos. Cuenta además con un gimnasio totalmente equipado y todos los servicios necesarios para satisfacer las necesidades de todo tipo de huéspedes en un edificio con planta baja y cinco niveles, de 5,500 metros cuadrados de construcción aproximadamente, en un terreno de 8,800 m2 y rodeado por un amplio estacionamiento.

### ***Krystal Urban Guadalajara***

El hotel Krystal Urban Guadalajara, actualmente en etapa de construcción, será un hotel Business Class de 4 estrellas, ubicado en Av. López Cotilla 2077, en la colonia Arcos Vallarta de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, convenientemente ubicada a 20 minutos del Aeropuerto Internacional de Guadalajara y rodeado por zonas comerciales, restaurantes y edificios corporativos. Contará con 140 habitaciones, en un edificio de 14 niveles, con 10,300 m2 de construcción en un terreno de 1,150 m2.

Las habitaciones tendrán una superficie promedio de 34 metros cuadrados, cómodamente equipadas con minibar, caja de seguridad, pantallas planas de televisión de alta definición, decoradas con un estilo moderno y cómodamente distribuidas, el hotel contará con Wi Fi en todas sus áreas así como todos los servicios necesarios para viajes de negocios o de placer.

El hotel contará además con un restaurante de comida internacional ubicado en la planta baja con Room service, en una zona donde se entrelazan el lobby bar, recepción, áreas de lectura, convivencia y esparcimiento, y el acceso al mezanine en donde se ubicará el Business Center y salones de juntas o eventos especiales con diferentes capacidades. El hotel iniciará operaciones durante 2015.

### **Activos dados en garantía**

Para una descripción de aquellos activos que han sido otorgados en garantía por la Emisora para garantizar el cumplimiento de ciertos créditos. Ver sección “Situación financiera, liquidez y recursos de capital – Deuda Actual”.

### **Seguros**

Mantenemos una política de seguros que creemos es habitual dentro de la industria hotelera. En relación con nuestras operaciones, contamos con un seguro que cubre cualquier daño físico causado a nuestras propiedades de forma accidental e imprevista, incluyendo daños por terremoto, incendio, erupción volcánica y fenómenos hidrometeorológicos. Contamos con un seguro de pérdida consecucional, el cual cubre utilidades, salarios y gastos fijos por un periodo de 12 de meses, a consecuencia de la realización de los riesgos de incendio, rayo o cualquier otro contratado (exceptuando terremoto, erupción volcánica y fenómenos hidrometeorológicos, donde solo se cubren salarios y gastos fijos). Asimismo, contamos con un seguro de responsabilidad civil, el cual cubre cualquier daño que un tercero pudiera sufrir en sus bienes o su persona por el uso de nuestras instalaciones. De igual manera, contamos una fianza de fidelidad, la cual cubre las pérdidas que pudiera sufrir la Compañía por el abuso o malos manejos de los empleados que administran, custodian o manejan efectivo.



## **xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

### **Litigios**

Somos parte de diversos procedimientos legales derivados del curso ordinario de nuestros negocios, mismos que consideramos incidentales en la operación de nuestro negocio. Creemos que el resultado de cada uno de los procedimientos de lo que formamos parte no ocasionará un efecto adverso significativo en nuestras operaciones, resultados operativos o situación financiera.

No nos encontramos en ninguno de los supuestos previstos en los artículos 9 o 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

## **xii) Acciones representativas del capital**

El 23 de septiembre de 2013, la Asamblea General de Socios de la Compañía acordó incrementar el capital social en \$282,463 (USD 22.4 millones). Dicho incremento se realizó por cada uno de los socios en proporción a su participación actual en el capital social.

El 20 de agosto de 2014, se aprobó en Asamblea General Ordinaria de Socios, la fusión entre Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., como sociedad fusionante y Walton México CW Direct, S. de R. L. de C. V., Grupo Chartwell Dos, S. de R. L. de C. V., Walton CV Direct, S. de R. L. de C. V., Inmobiliaria PRAL 724, S. A. de C. V. y Grand Resort International, S. de R. L. de C. V., como fusionadas existiendo una condición suspensiva que se cumplió el 11 de septiembre de 2014.

Al 31 de diciembre de 2014, el capital social de la Emisora asciende a la cantidad de Ps.\$1,666,746 (miles de pesos) mismo que se encuentra representado por 275,500,000 acciones, nominativas, y sin expresión de valor nominal, de las cuales 24,727 acciones corresponden a la parte fija del capital social de la Sociedad y el resto a la parte variable del mismo.

La totalidad del capital social de la Emisora se encuentra totalmente suscrito y pagado. A la fecha ninguna parte del capital social de la Emisora ha sido pagado en especie.

La Emisora no ha emitido valor alguno relacionado con el capital social diferente de las Acciones.

## **xiii) Dividendos**

No hemos pagado dividendos en el pasado. En la asamblea general ordinaria y extraordinaria de GHSF de fecha 3 de septiembre de 2014, los accionistas de GHSF acordaron, entre otros, que no llevaremos a cabo distribuciones o pagos de dividendos a nuestros accionistas durante los 2 primeros años siguientes a la conclusión de la Oferta, y que la política de dividendos de la Emisora consistirá en distribuir a los accionistas de la Emisora por lo menos el 25% de la utilidad neta repartible resultante del ejercicio social inmediato anterior. Dicho reparto tendrá que ser aprobado por la asamblea general ordinaria de accionistas y se sujetará a las posibilidades de efectivo disponible en caja y atendiendo a las restricciones contractuales derivadas de financiamientos contratados por GHSF o en los que GHSF sea garante (de empresas de su grupo) en adición a aquellas restricciones legales descritas más adelante.

Conforme a la legislación mexicana por lo menos el 5% de las utilidades netas de cada año (deduciendo el reparto de utilidades y demás deducciones necesarias conforme a la legislación mexicana) debe destinarse a la reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva sea igual al 20% del capital social de tiempo en tiempo (con ajuste por inflación). A la fecha de este Reporte Anual, nuestra reserva legal asciende a Ps. 190,493 o 11.0% de nuestro capital social.

Las sociedades mexicanas solamente podrán decretar dividendos sobre las utilidades (incluyendo utilidades retenidas después de que todas las pérdidas sean absorbidas o pagadas), después de la asignación del porcentaje respectivo para la reserva legal y solamente en caso que los accionistas hayan aprobado los estados financieros anuales del que derivan dichas utilidades y el pago de dividendos. El fondo de reserva legal deberá ser contabilizado de manera individual para cada sociedad, no de manera consolidada.

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA

#### a) Información financiera seleccionada

Las siguientes tablas contienen información financiera y operativa histórica seleccionada de la Emisora por los periodos indicados en las mismas que se derivan de los Estados Financieros Consolidados. Dichas tablas deben leerse en conjunto con la sección titulada “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera”, así como con los Estados Financieros Consolidados y las notas a los mismos incluidos en este Reporte Anual. Los Estados Financieros Consolidados han sido preparados de conformidad con las NIIFs.

Estados Consolidados de Utilidad Integral (Miles de Pesos)			
Por los años terminados al 31 de diciembre de			
	2014	2013	2012
<b>Ingresos de Operación:</b>			
Habitaciones	407,030	254,104	159,500
Alimentos y bebidas	202,456	141,212	73,581
Otros	112,476	86,095	59,467
<b>Total de ingresos de operación:</b>	<b>721,962</b>	<b>481,411</b>	<b>292,548</b>
<b>Costos departamentales y gastos:</b>			
Habitaciones	84,262	54,114	29,781
Alimentos y bebidas	126,216	86,770	38,812
Otros	15,231	10,859	10,292
<b>Total de costos departamentales y gastos:</b>	<b>225,709</b>	<b>151,743</b>	<b>78,885</b>
<b>Utilidad departamental</b>	<b>496,253</b>	<b>329,668</b>	<b>213,663</b>
<b>Gastos indirectos:</b>			
Administración	123,764	94,653	63,673
Publicidad y rentas	60,814	39,883	27,006
Mantenimiento y costos energéticos	88,789	55,637	27,425
<b>Total de gastos indirectos</b>	<b>273,367</b>	<b>190,173</b>	<b>118,104</b>
<b>Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación</b>	<b>222,886</b>	<b>139,495</b>	<b>95,559</b>
<b>Gastos inmobiliarios y depreciación:</b>			
Impuesto predial	4,533	2,477	1,095
Seguros	8,514	4,602	1,197
Depreciación y amortización	80,384	56,633	42,191
Gastos pre operativos	114	5,220	11,706
Gastos de expansión	4,943	7,217	2,839
Otros	160	9,611	6,881
<b>Total gastos inmobiliarios y depreciación</b>	<b>98,648</b>	<b>85,760</b>	<b>65,909</b>
Utilidad en precio de ganga	0	32,635	0
Utilidad de operación	124,238	86,370	29,650
<b>Ingreso (costo) financiero:</b>			
Gasto por intereses, neto	(25,377)	(18,930)	(6,940)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	(102,779)	(15,848)	11,703

Estados Consolidados de Utilidad Integral (Miles de Pesos)			
Por los años terminados al 31 de diciembre de			
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Otros costos financieros	(2,718)	(3,465)	(471)
<b>Ingreso (costo) financiero, neto</b>	(130,874)	(38,243)	4,292
<b>Participación en el resultado de operaciones de inversiones permanentes</b>	362	0	0
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad y participación no controladora</b>	(6,274)	48,127	33,942
<b>Impuestos a la utilidad</b>	4,261	1,520	995
<b>Utilidad (pérdida), neta</b>	(10,535)	46,607	32,947
<b>Propietarios de la compañía</b>	(10,535)	51,199	39,118
Participación no controladora	0	(4,592)	(6,171)
<b>Utilidad (pérdida) controladora, neta</b>	(10,535)	46,607	32,947

Estados Consolidados de Situación Financiera (Miles de Pesos)			
Al 31 de diciembre de			
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	348,133	34,995	47,988
Efectivo restringido	187,500	0	0
Cuentas por cobrar	59,456	48,011	16,879
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4,880	3,721	3,308
Otras cuentas por cobrar	152,554	113,327	16,384
Inventarios	4,503	3,712	1,426
Pagos anticipados	8,792	8,049	5,672
<b>Total del activo circulante</b>	<b>765,818</b>	<b>211,815</b>	<b>91,657</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido	40,661	20,704	5,306
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,373,876	2,051,597	1,368,921
Otros activos	42,965	12,874	665
Pagos anticipados	0	0	0
Inversiones en acciones	21,530	1,650	0
Impuestos a la utilidad diferidos	78,912	25,653	27,121
Crédito mercantil	45,864	45,864	0
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>2,603,808</b>	<b>2,158,342</b>	<b>1,402,013</b>
<b>Total activo</b>	<b>3,369,626</b>	<b>2,370,157</b>	<b>1,493,670</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Deuda a corto plazo	184,185	0	0
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	70,171	80,727	12,992
Proveedores	24,675	32,549	17,824
Pasivos acumulados	49,979	50,482	12,595
Provisiones	16,594	14,732	4,205
Provisión por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles	0	45,864	0
Cuentas por pagar a partes relacionadas	269	1,808	11,132
Préstamos de accionistas	0	1,331	0
Anticipos de clientes	14,688	15,701	3,919
Fondo de garantía	0	0	3,808
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>360,561</b>	<b>243,194</b>	<b>66,475</b>

	Estados Consolidados de Situación Financiera (Miles de Pesos)		
	Al 31 de diciembre de		
	2014	2013	2012
<b>Pasivo no circulante</b>			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	849,231	591,616	145,170
Préstamo a accionistas	0	54,281	0
Compañías relacionadas	0	0	104,306
Beneficios a los empleados	2,452	2,396	1,433
Impuestos sobre la renta por reinversión de utilidades	690	690	690
Impuestos a la utilidad diferidos	28,989	0	5,636
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>881,362</b>	<b>648,983</b>	<b>257,235</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>1,241,923</b>	<b>892,177</b>	<b>323,710</b>
<b>Capital contable</b>			
Capital social	1,666,746	952,466	670,003
Recompra de acciones	(22,484)	0	0
Reserva legal	190,493	190,493	0
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	80,000
Utilidades retenidas	212,948	229,100	389,444
Capital contable -Atribuible a accionistas de la Compañía	2,127,703	1,452,059	1,139,447
Participación no controladora		25,921	30,513
<b>Total del capital contable</b>	<b>2,127,703</b>	<b>1,477,980</b>	<b>1,169,960</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>3,369,626</b>	<b>2,370,157</b>	<b>1,493,670</b>

La siguiente tabla explica la reconciliación de la UAFIDA Ajustada de los Estados Financieros Consolidados para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012. La UAFIDA Ajustada 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 GHSF.

Reconciliación de UAFIDA Ajustada (Miles de Pesos)	Al 31 de diciembre de		
	2014	2013	2012
Utilidad de operación	124,238	86,370	29,650
Depreciaciones y amortizaciones	80,384	56,633	42,191
UAFIDA	204,622	143,003	71,841
Otros gastos no recurrentes	1,677	4,461	5,334
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	5,058	12,437	14,822
Utilidad en precio de ganga	0	(32,635)	0
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>211,357</b>	<b>127,266</b>	<b>91,997</b>

**b) Información financiera por línea de negocio y zona geográfica**

Ver Nota No. 8 de los Estados Financieros Consolidados adjuntos al presente Reporte Anual, en donde se incluye información segmentada con base en el enfoque general de negocio.

**c) Informe de Créditos Relevantes**

Ver Sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera– Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital”, sección Deuda Actdual, del presente Reporte Anual.

#### **d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera**

*El siguiente análisis sobre nuestros resultados de operación y situación financiera, debe leerse conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados y las notas a los mismos incluidos en este Reporte Anual. El siguiente análisis contiene declaraciones a futuro que reflejan nuestros planes, estimados y creencias. Nuestros resultados reales pudieran diferir significativamente de aquellos que se mencionan en nuestras declaraciones a futuro. Entre los factores que pueden causar o contribuir a dichas diferencias se incluyen aquellos que se mencionan más adelante y en otros lugares de este Reporte Anual, particularmente en la sección de “Factores de Riesgo” del presente Reporte Anual.*

#### **Indicadores Clave del Desempeño Operativo**

Usamos una variedad de indicadores para evaluar el desempeño operativo y financiero del negocio hotelero. Estos indicadores clave incluyen información financiera, como ingresos, costos y gastos departamentales, utilidad operativa y UAFIDA, entre otros. Además, utilizamos otra información que puede no ser de naturaleza financiera, incluyendo información estadística y datos comparativos como la tasa de ocupación, el ADR y el RevPAR, principalmente. Utilizamos esta información para medir el desempeño operativo de nuestros hoteles individualmente, grupos de hoteles y nuestro negocio como un todo. También usamos estos indicadores para evaluar los hoteles de nuestra cartera y potenciales adquisiciones para determinar la contribución de cada hotel al flujo de efectivo y su potencial de ofrecer atractivos rendimientos totales a largo plazo. Estos indicadores clave se detallan a continuación.

- **Ocupación.** La tasa de ocupación representa el número total de habitaciones de hotel rentadas en un periodo determinado, dividido por el número total de habitaciones disponibles en el mismo período. La ocupación mide la utilización de la capacidad disponible de nuestros hoteles. Nosotros usamos la ocupación para medir la demanda en un hotel o en un grupo de hoteles en un período determinado.
- **ADR.** El ADR mide el precio promedio por habitación alcanzado por un determinado hotel y la tendencia del ADR proporciona información útil sobre el entorno de precios y la naturaleza de la base de huéspedes de un hotel o de un grupo de hoteles. Utilizamos ADR para evaluar los niveles de precios que somos capaces de generar, dado que los cambios en las tarifas tienen mayor impacto en los márgenes operativos y rentabilidad que cambios en la ocupación.
- **RevPAR.** El RevPAR incluye únicamente los ingresos por habitaciones excluyendo ingresos relacionados con alimentos y bebidas y otros servicios que podemos generar en nuestros hoteles como servicios de teléfono, lavandería y servicio de estacionamiento (*valet parking*), entre otros. Utilizamos el RevPAR para evaluar la tarifa con respecto al total de habitaciones disponibles y se calcula multiplicando el ADR por la Ocupación.

Cabe señalar que los cambios en el RevPAR generados por cambios en la tasa de ocupación tienen diferentes impactos en nuestro desempeño financiero que los cambios generados principalmente por cambios en ADR. Un aumento en la tasa de ocupación en un hotel implicaría costos variables adicionales de operación (incluyendo los servicios de limpieza, suministros de las habitaciones y otros servicios) y también podría resultar en un aumento en otros ingresos y gastos operativos. Los cambios en el ADR suelen tener un mayor impacto en los márgenes operativos y en la rentabilidad, dado que no tienen efecto substancial en los costos variables de operación.

La ocupación, el ADR y el RevPAR son medidas usadas comúnmente dentro de la industria hotelera para evaluar el desempeño operativo de los hoteles. El RevPAR es una estadística importante para monitorear el desempeño operativo a nivel individual de un hotel y a nivel comparativo con otros hoteles similares.

Evaluamos el desempeño del RevPAR de cada hotel en términos absolutos para períodos anteriores, así como desde la perspectiva regional y desde la perspectiva de todo nuestro negocio con respecto a nuestros niveles históricos. Los ingresos por habitaciones representaron aproximadamente el 56% de los ingresos totales de nuestro portafolio para el año terminado al 31 de diciembre de 2014, mientras que los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 28%, y los otros ingresos representaron el 16%.

A continuación se muestra la evolución de nuestras tasas de ocupación, ADR y RevPAR desglosadas por año que fueron sumados al portafolio de operación de GHSF al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, para hoteles propios tanto urbanos como de playa.

	(Cifras en pesos)	2012	2013	2014
Hoteles sumados a nuestro portafolio en el año 2010 <sup>1</sup>	Número de habitaciones	1,620	1,620	1,624
	Ocupación	62%	64%	67%
	ADR	1,052	1,062	1,096
	RevPAR	657	677	738
Hoteles sumados a nuestro portafolio en el año 2012 <sup>1</sup>	Número de habitaciones	259	259	259
	Ocupación	33%	47%	59%
	ADR	930	882	979
	RevPAR	308	413	577
Hoteles sumados a nuestro portafolio en el año 2013 <sup>2</sup>	Número de habitaciones		1,131	1,131
	Ocupación		51%	62%
	ADR		1,021	1,231
	RevPAR		519	767
Hoteles sumados a nuestro portafolio en el año 2014 <sup>3</sup>	Número de habitaciones			192
	Ocupación			53%
	ADR			948
	RevPAR			507
Total <sup>(4)</sup>	Número de habitaciones	1,879	3,010	3,206
	Ocupación	61%	60%	65%
	ADR	1,049	1,041	1,135
	RevPAR	643	623	734

- (1) En 2012 el hotel sumado a nuestro portafolio de habitaciones operadas fue Hilton Puerto Vallarta.
- (2) En 2013 los hoteles sumados a nuestro portafolio de habitaciones operadas fueron Krystal Beach Acapulco, Krystal Grand Punta Cancún y Krystal Grand Reforma Uno.
- (3) En 2014 el hotel sumado a nuestro portafolio de habitaciones operadas fue Krystal Urban Cancún Centro.
- (4) No incluye 281 habitaciones del Club Vacacional y 20 habitaciones en remodelación del hotel Krystal Urban Cancún Centro. Krystal Resort Cancún cuenta con 68 habitaciones de Club Vacacional, Krystal Resort Puerto Vallarta cuenta con 160 habitaciones de Club Vacacional y Krystal Beach Acapulco cuenta con 53 habitaciones de Club Vacacional.

## Principales factores que afectan nuestros resultados de operación

Los principales factores que afectan nuestros resultados de operación incluyen la demanda agregada por habitaciones en comparación con la oferta de habitaciones disponibles, así como nuestra habilidad para comercializar nuestros hoteles y al mismo tiempo controlar los gastos a través de nuestros sistemas de control.

- **Demanda.** La demanda por servicios de hotelería, por lo general fluctúa con la actividad de la economía en general. En los últimos años en México el nivel de demanda por servicios de hotelería ha sido negativamente impactado por temas de crisis económica, financiera, sanitaria y temas de seguridad, pero también ha sido positivamente impactado por el crecimiento del turismo en nuestro país, el dinamismo de la economía mexicana y de su actividad industrial y manufacturera. Se espera que el desempeño de nuestra tasa de ocupación, ADR, y RevPAR se vean impulsados por factores como el crecimiento del empleo regional y local, el ingreso personal, el crecimiento económico de las empresas, y la actividad aeroportuaria, de negocios en general y de viajes de placer.
- **Oferta.** La oferta de servicios de hotelería depende mayoritariamente de la penetración de hoteles para viajeros de placer y negocio y del desarrollo de nuevos hoteles. El desarrollo de nuevos hoteles es impulsado principalmente por la voluntad de los grupos hoteleros de expandirse en una región determinada; aunque existen algunas barreras de entrada, como por ejemplo la ubicación del desarrollo, la disponibilidad de financiamiento y el desempeño de los hoteles existentes.
- **Ingresos.** Al 31 de diciembre de 2014, la mayor parte de nuestros ingresos proviene de hoteles propios. A esta fecha contábamos con 7 hoteles que son propiedad del grupo<sup>11</sup>, de los cuales 3 están ubicados en algunas de las playas más importantes de México y 4 ubicados en algunas de las ciudades más grandes de México. En concreto, nuestros ingresos se componen de:

**Ingresos por habitaciones.** La tasa de ocupación y el ADR son los principales determinantes de los ingresos por habitaciones. Los ingresos por habitaciones representan la mayor parte de nuestros ingresos totales. En 2014 los ingresos por habitaciones representaron el 56% de los ingresos totales.

**Ingresos por alimentos y bebidas.** La tasa de ocupación y el tipo de huésped, así como el segmento del hotel (los hoteles de servicio limitado generalmente cuentan con una selección limitada de servicios de alimentos y bebidas) son los principales determinantes de los ingresos por alimentos y bebidas. Es común que en los hoteles de playa el huésped consuma una mayor cantidad de alimentos y bebidas a comparación con los hoteles urbanos. En 2014 los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 28% de los ingresos totales.

**Otros ingresos.** La ocupación y la naturaleza de la propiedad son los principales determinantes de otros ingresos. Dichos ingresos pueden derivar de servicios de teléfono, estacionamiento, renta de salones y otros servicios al huésped. Algunos hoteles, debido al limitado enfoque de los servicios ofrecidos y al tamaño, o limitaciones de espacio, pueden no tener instalaciones que generen otros ingresos. Por otro lado, los ingresos generados por la operación de hoteles que son propiedad de terceros están incluidos en esta categoría; dichos ingresos se componen de una comisión sobre ingresos y otra sobre utilidad de los hoteles operados para terceros. En 2014 los otros ingresos representaron el 16% de los ingresos totales.

- **Costos y gastos.** A continuación se presentan los componentes de los costos y gastos de nuestros hoteles:

**Costos y Gastos Departamentales de Habitaciones.** Estos costos incluyen los salarios e impuestos sobre la nómina de los empleados de limpieza, comisiones de agencias de viaje, sistemas de reservación, suministros de habitaciones, lavado de blancos y costos de la recepción. Al igual que los ingresos por habitaciones, la ocupación es el principal determinante de los costos por habitaciones. Estos costos pueden aumentar de acuerdo con aumentos de sueldos y salarios, así como con el nivel de servicio y las amenidades que se ofrecen.

---

<sup>11</sup> A esta fecha, todos los hoteles son propiedades al 100% de GHSF..

**Costos y Gastos Departamentales de alimentos y bebidas.** Estos costos incluyen principalmente el suministro de alimentos, bebidas y los costos laborales asociados. La ocupación y el tipo de huéspedes que se hospeda en el hotel (por ejemplo, los eventos con servicio de comida generalmente son más rentables que el restaurante, el bar u otras instalaciones para alimentos y bebidas) son los principales determinantes del costo de alimentos y bebidas.

**Otros Costos y Gastos Departamentales.** Estos gastos incluyen principalmente los sueldos e impuestos de empleados de atención telefónica, lavandería, estacionamiento, SPA y Club Vacacional entre otros. En adición a los gastos, en esta categoría se incluyen los costos directos de los servicios anteriormente mencionados.

**Utilidad Departamental.** La utilidad departamental se obtiene de la diferencia de ingresos y los costos y gastos departamentales. Esta utilidad demuestra el margen que se obtiene en los distintos tipos de ingresos.

**Gastos Indirectos.** Los gastos indirectos de la Compañía incluyen principalmente gastos de administración (nómina de corporativo, asesorías y gastos de auditoría), mantenimiento y costos energéticos, y gastos de publicidad y mercadotecnia, incluyendo presencia en grandes eventos de turismo.

**Gastos Inmobiliarios y Depreciación.** Los gastos inmobiliarios y depreciación incluyen principalmente el pago de seguros, impuesto predial, gastos que pueden ser generados por la expansión de los hoteles, honorarios de operación y gastos pre-operativos de nuevas aperturas. Además como su nombre lo indica, incluye el gasto de depreciación de los activos fijos.

- **Otras.** A continuación se presenta los componentes de nuestros resultados de operaciones:

**Utilidad en Precio de Ganga.** El efecto de utilidad en precio de ganga se generó como resultado de la diferencia del valor razonable de los activos adquiridos durante el año 2013 contra el monto pagado al momento de la adquisición.

**Ingreso y costo financiero.** En estos costos se incluyen gastos por intereses generados, la utilidad o pérdida cambiaria y otros costos financieros que pueda tener la Compañía.

**Impuestos a la Utilidad.** Se compone por el impuesto corriente y diferido, que en su conjunto representa el gasto o beneficio por impuestos a la utilidad.

Los honorarios que la compañía operadora de GHSF le cobra a los hoteles propios, así como todas las operaciones intercompañías, se eliminan en los Estados Financieros Consolidados debido a que son un egreso para los hoteles propios y un ingreso para la operadora de GHSF. Sin embargo los honorarios que la Compañía Operadora de GHSF cobra a hoteles de terceros se reflejan dentro del Estado de Resultados en el rubro de Otros Ingresos.

### **i) Resultados de la Operación**

Los resultados de la operación que se describen en este apartado están relacionados con los Estados Financieros Consolidados para 7 hoteles en operación de nuestro portafolio, los cuales son propiedad de la Compañía, así como los resultados de nuestra compañía operadora. Los hoteles que se están considerando en estas métricas son:

- Hilton Guadalajara
- Hilton Garden Inn Monterrey
- Hilton Puerto Vallarta
- Krystal Business Ciudad Juárez<sup>12</sup>
- Krystal Grand Punta Cancún
- Krystal Beach Acapulco

---

<sup>12</sup> El hotel ubicado en Ciudad Juárez opera bajo la marca Krystal Business y pasará a ser Krystal Urban durante 2015.



- Krystal Urban Cancún Centro

La discusión y análisis de los resultados de operación de nuestro portafolio se hace a continuación, de manera separada, a partir de los Estados Financieros Consolidados.

Para efectos de las comparaciones que se presentan a continuación, es relevante mencionar que las cifras de las tablas operativas y la información financiera consideran lo siguiente:

- El hotel Hilton Puerto Vallarta comenzó operaciones en octubre de 2012.
- El hotel Krystal Beach Acapulco pasó a formar parte de nuestro portafolio en abril de 2013.
- El hotel Krystal Grand Punta Cancún pasó a formar parte de nuestro portafolio en septiembre de 2013.
- Los números presentados de 2012 para el hotel Hilton Puerto Vallarta solamente consideran los últimos 2 meses ya que se terminó de desarrollar en octubre de 2012.
- Los números presentados de 2013 para el hotel Krystal Beach Acapulco solamente consideran 8 meses debido a que la adquisición se completó en abril de 2013.
- Los números presentados de 2013 para el hotel Krystal Grand Punta Cancún solamente consideran los últimos 3 meses debido a que la adquisición se completó en septiembre de 2013.
- Los números presentados de 2014 para el hotel Krystal Urban Cancún Centro solamente consideran los últimos 15 días del año debido a que la adquisición se completó el 16 de diciembre de 2014.

## **Periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2014 comparado con el periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2013**

*Ingresos Totales.* Los ingresos totales de la Compañía aumentaron 50.0%, de Ps. 481 millones en 2013 a Ps. 722 millones en 2014. En su mayor parte dicho aumento de Ps.241 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.

*Ingresos por Habitaciones.* Los ingresos por habitaciones aumentaron 60.2%, de Ps. 254 millones en 2013 a Ps. 407 millones en 2014. Dicho aumento se debió 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. En el 2014 los ingresos por habitaciones representaron el 56.4% sobre las ventas totales.

*Ingresos por Alimentos y Bebidas.* Los ingresos por alimentos y bebidas aumentaron 43.2%, de Ps. 141 millones en 2013 a Ps. 202 millones en 2014. Dicho aumento se debió 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. En el 2014 los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 27.9% sobre las ventas totales.

*Otros Ingresos.* Los otros ingresos aumentaron 30.2%, de Ps. 86 millones en 2013 a Ps. 112 millones en 2014. Dicho aumento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad y en operación, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. En el 2014 los otros ingresos representaron el 15.5% sobre las ventas totales.

### ***Costos y Gastos Departamentales***

*Total Costos y Gastos Departamentales.* Los costos y gastos departamentales de la Compañía aumentaron en 48.7% de Ps. 152 millones en 2013, a Ps. 226 millones en 2014, 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 departamentales representaron 31.3% en 2014, en comparación con 31.6% en 2013.

*Costos y Gastos Departamentales de Habitaciones.* Los costos y gastos por habitaciones aumentaron 55.5%, de Ps. 54 millones en 2013 a Ps. 84 millones en 2014. Dicho aumento se debió 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. Los costos y gastos departamentales de habitaciones como porcentaje de los ingresos por habitaciones bajaron de 21.2% durante el 2013 a 20.6% durante el 2014, esto se debió a eficiencias operativas logradas en la operación.

*Costos y Gastos Departamentales de Alimentos y Bebidas.* Los costos y gastos por alimentos y bebidas aumentaron 44.8%, de Ps. 87 millones en 2013 a Ps. 126 millones en 2014. Dicho aumento se debió 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 al incrementar su volumen de ventas y de operación.

*Otros Costos y Gastos Departamentales.* Los otros costos y gastos departamentales aumentaron 36.3%, de Ps. 11 millones en 2013 a Ps. 15 millones en 2014. Dicho aumento se debió 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 resultado a lo comentado en los puntos anteriores, la utilidad departamental aumentó en un 50.3% a Ps. 496 millones en 2014, en comparación con Ps. 330 millones en 2013. El margen de utilidad departamental aumentó de 68.3% durante el 2013 a 68.6% durante el 2014.

### ***Gastos Indirectos***

Los gastos indirectos, en 2014 aumentaron en un 43.6% a Ps. 273 millones, en comparación con Ps. 190 millones en 2013. Dicho aumento se debió a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

### ***Gastos Inmobiliarios y Depreciación***

Los gastos inmobiliarios de la Compañía, en el 2014 aumentaron en un 15.1% a Ps. 99 millones, en comparación con Ps. 86 millones en el 2013. El incremento proviene principalmente de la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como a la amortización del honorario extraordinario pagado a Bear, S.A. de C.V. (propietaria del hotel “Krystal Grand Reforma”) en consideración por haber sido elegida éste para operarlo por un plazo inicial de 10 años.

### ***Utilidad de Operación***

El margen de operación disminuyó de 17.9% sobre los ingresos totales al 31 de diciembre de 2013 a 17.2% al 31 de diciembre de 2014. Lo anterior, se debe a que la utilidad de operación del año 2013 fue afectada positivamente por un efecto contable originado en la adquisición del hotel Krystal Beach Acapulco (utilidad en precio de ganga).

Para efectos de hacerlo comparable, excluyendo el efecto de la utilidad en precio de ganga, el margen de utilidad de operación del 2013 sería de 11.2%. De esta manera, el incremento en el margen de operación de 2013 en comparación con 2014 es de 6.0 pt, de los cuales 3.5 pt se explican en el párrafo anterior, y el resto se debe a una disminución en gastos no recurrentes.

### ***Ingreso y costo financiero***

El costo financiero neto al cierre del 31 de diciembre de 2014 presentó una pérdida de Ps. 130.9 millones comparado con una pérdida de Ps. 38.2 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013, lo que representa un incremento de Ps. 92.6 millones, o 242%. Dicha diferencia se deriva principalmente de:

- Una pérdida en cambios la cual incrementó de Ps. 17.3 millones al cierre del 31 de diciembre del 2013 a Ps. 102.8 millones al 31 de diciembre del el 2014, ocasionada por la depreciación del peso contra el dólar EEUU durante el periodo en cuestión.
- Un incremento en el gasto por intereses neto el cual se ubicó en Ps. 25.4 millones al cierre del 31 de diciembre del el 2014 en comparación con Ps. 17.3 millones al cierre del 31 de diciembre del el 2013, originado por un incremento en la deuda la cual se ubicó en Ps. 1,103.6 millones al cierre del 31 de diciembre del 2014 contra Ps. 672.3 millones al cierre del 31 de diciembre del 2013 y el efecto del rendimiento de los recursos en caja originados principalmente por la oferta pública inicial.

### ***Utilidad Antes de Impuestos***

La utilidad antes de impuestos de la Compañía disminuyó Ps. 54 millones en el 2014, en comparación con Ps.48 millones en el 2013.

### ***Impuestos a la Utilidad***

Al 31 de diciembre de 2014 el gasto esperado de impuestos a la utilidad a la tasa del 30% fue de Ps.(1.9) millones; sin embargo, el gasto por impuestos a la utilidad ascendió a Ps.4.3 millones, representando una tasa efectiva del 67.9%. El aumento en la tasa efectiva se origina principalmente por las siguientes partidas:

- beneficio por efecto fiscal de la inflación por un monto de Ps.18.2 millones;
- efecto desfavorable de gastos no deducibles por Ps.2.9 millones;
- efecto favorable por gasto de registro y colocación de acciones por Ps.14.8 millones;
- efecto desfavorable por reconocimiento de activos diferidos previamente no reconocidos por Ps. 35.7 millones.

### ***Utilidad Neta***

La utilidad neta de la Compañía disminuyó a Ps. 57 millones en el 2014, en comparación con una utilidad de Ps. 47 millones en el 2013, principalmente como resultado de la devaluación del Peso Mexicano contra el Dólar

Estadounidense observada en el último trimestre de 2014 en virtud de que la Deuda Financiera de la Compañía se encuentra dolarizada.

### ***UAFIDA Ajustada***

Ajustando la utilidad operación con distintos gastos no recurrentes que se describen a continuación, la depreciación y amortización, y el resultado integral de financiamiento la Compañía tuvo una UAFIDA Ajustada de Ps. 211 millones para el 2014 en comparación con Ps. 127 millones en el 2013, lo que representa un incremento de 66.1%.

Los gastos no recurrentes ajustados a la utilidad de operación de 2014 son:

- gastos de adquisición y apertura de hoteles por Ps. 5 millones; y
- otros gastos indirectos y extraordinarios por Ps. 2 millones.

### **Periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2013 comparado con el periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2012**

#### ***Ingresos***

*Ingresos Totales.* Los ingresos totales de la Compañía aumentaron 64.6%, de Ps. 292.5 millones en 2012 a Ps. 481.4 millones en 2013. Dicho aumento de Ps. 188.9 millones en ingresos totales se deriva principalmente al aumento en ocupación del hotel Hilton Vallarta, la adquisición de los hoteles Krystal Beach Acapulco y Krystal Grand Punta Cancún, además de un crecimiento estable en nuestro portafolio restante de hoteles. A continuación se describen nuestros crecimientos respecto de cada uno de nuestros rubros de ingresos.

*Ingresos por Habitaciones.* Los ingresos por habitaciones aumentaron 59.3%, de Ps. 159.5 millones en 2012 a Ps. 254.1 millones en 2013. Dicho aumento se debió a que el hotel Hilton Puerto Vallarta subió su ocupación de un 33.1% a un 46.9% derivado principalmente de tener un periodo completo de 12 meses en operación durante 2013 y a un incremento en su RevPAR del 34.2% pasando de Ps. 307.9 a Ps. 413.2. Adicionalmente se adquirieron los hoteles Krystal Beach Acapulco y Krystal Grand Punta Cancún los cuales en conjunto representaron el 23.8% del total de los ingresos por habitaciones. En 2013 los ingresos por habitaciones representaron el 52.8% sobre las ventas totales.

*Ingresos por Alimentos y Bebidas.* Los ingresos por alimentos y bebidas aumentaron 91.9%, de Ps. 73.6 millones en 2012 a Ps. 141.2 millones en 2013. Dicho aumento se debió principalmente a los ingresos generados por los hoteles Hilton Puerto Vallarta, Krystal Beach Acapulco y Krystal Grand Punta Cancún, así como un incremento considerable en el consumo en alimentos y bebidas del hotel Hilton Guadalajara debido al gran número de eventos y convenciones que se desarrollaron en el hotel. En 2013 los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 29.3% sobre las ventas totales.

*Otros Ingresos.* Los otros ingresos incrementaron 44.8%, de Ps. 59.5 millones en 2012 a Ps. 86.1 millones en 2013. Dicho incremento se debió principalmente a que el hotel Hilton Puerto Vallarta, al operar los 12 meses del año, representó el 79.7% de dicho incremento. En 2013 los otros ingresos representaron el 17.9% sobre las ventas totales, 2.4% menor al de 2012 debido a las adquisiciones de los hoteles de playa donde los ingresos principales se centra en habitaciones y alimentos y bebidas.

#### ***Costos y Gastos Departamentales***

*Total Costos y Gastos Departamentales.* Los costos y gastos departamentales de la Compañía, aumentaron en 92.4% a Ps. 151.7 millones en 2013, en comparación con Ps. 78.9 millones en 2012. Como porcentaje de los ingresos totales, los costos y gastos departamentales representaron 31.5% en 2013, en comparación con 27.0% en 2012, este aumento responde principalmente a la inclusión de los hoteles de playa como se explica a continuación. El resto de nuestro portafolio tuvo un crecimiento estable en costos y gastos departamentales lo que nos permitió mantener los márgenes operativos de la Compañía en los mismos niveles.

*Costos y Gastos Departamentales de Habitaciones.* Los costos y gastos por habitaciones aumentaron 81.7%, de Ps. 29.8 millones en 2012 a Ps. 54.1 millones en 2013. Como porcentaje de los ingresos de habitaciones, los costos y

gastos departamentales de habitaciones aumentaron de 18.7% a 21.3% debido a la incorporación de los hoteles de playa al portafolio de la compañía, donde dichos costos y gastos suelen ser mayores por consecuencia de la mayor permanencia de los huéspedes en las habitaciones comparada con la de los hoteles urbanos.

*Costos y Gastos Departamentales de Alimentos y Bebidas.* Los costos y gastos por alimentos y bebidas aumentaron 123.6%, de Ps. 38.8 millones en 2012 a Ps. 86.8 millones en 2013. Dicho aumento se debió principalmente a los costos y gastos del hotel Hilton Puerto Vallarta, el cual no estuvo en operación durante el año completo 2012 y a las adquisiciones de los hoteles Krystal Beach Acapulco y Krystal Grand Punta Cancún. Los costos y gastos por alimentos y bebidas aumentaron de 52.7% en 2012 a 61.4% en 2013 como porcentaje de los ingresos por alimentos, originado por el hotel Hilton Puerto Vallarta ya que el modelo *all inclusive*, bajo el cual se opera este hotel, es intensivo en costos y gastos departamentales de alimentos y bebidas.

*Otros Costos y Gastos Departamentales.* Los otros costos y gastos departamentales aumentaron 5.5%, de Ps. 10.3 millones en 2012 a Ps. 10.9 millones en 2013. Dicho aumento se debió a las adquisiciones antes mencionadas.

La utilidad departamental aumentó en un 54.3% a Ps. 329.7 millones, en comparación con Ps.213.7 millones en 2012.

### ***Gastos Indirectos***

Los gastos indirectos, en 2013 aumentaron en un 61.0% a Ps. 190.2 millones, en comparación con Ps. 118.1 millones en 2012. Los gastos indirectos de la Compañía aumentaron como resultado de gastos de mantenimiento y costos energéticos generados por la operación del Hilton Puerto Vallarta durante un año completo, así como la inclusión de los hoteles Krystal Beach Acapulco y Krystal Grand Punta Cancún. Los gastos indirectos como porcentaje de los ingresos totales se mantuvieron estables, representando 40.4% y 39.5% durante los años 2012 y 2013, respectivamente.

### ***Gastos Inmobiliarios y Depreciación***

Los gastos inmobiliarios de la Compañía en 2013 aumentaron en un 30.1% a Ps. 85.8 millones, en comparación con Ps. 65.9 millones en 2012. El crecimiento en los gastos se debió en gran medida al inicio del periodo de depreciación de los activos de los hoteles Hilton Puerto Vallarta, Krystal Beach Acapulco y Krystal Grand Punta Cancún.

### ***Otros Ingresos y Gastos Extraordinarios***

*Utilidad en precio de ganga.* Durante el ejercicio de 2013 se obtuvo un ingreso por Ps.32.6 millones generado por la adquisición del hotel Krystal Beach Acapulco a un precio menor a su valor comercial.

### ***Ingreso y costo financiero***

El ingreso y costo financiero, neto de la Compañía aumentó Ps. 42.5 millones a Ps. 38.2 millones de costo financiero neto en 2013, en comparación a un ingreso financiero neto de Ps. 4.3 millones en 2012. Dicho aumento se deriva de un mayor gasto por intereses por la cantidad de Ps. 12.0 millones debido a la contratación de Ps. 514.2 millones adicionales de deuda para las adquisiciones de los hoteles Krystal Beach Acapulco y el Krystal Grand Punta Cancún, así como una pérdida por tipo de cambio de Ps. 27.5 millones en 2012 ocasionada por una depreciación en el dólar, el cual al cierre de 2013 se encontraba en Ps. 13.07 mientras que al cierre de 2012 se encontraba en Ps. 12.98 por dólar.

### ***Utilidad Antes de Impuestos***

La utilidad antes de impuestos de la Compañía aumentó a Ps. 48.1 millones en 2013, en comparación con una utilidad de Ps. 33.9 millones en 2012. La utilidad antes de impuestos presentó un margen de 10.0% para 2013.

### ***Impuestos a la Utilidad***

Al 31 de diciembre de 2013 el gasto esperado de impuestos a la utilidad a la tasa del 30% fue de Ps. 14.4 millones; sin embargo, el gasto por impuestos a la utilidad ascendió a Ps.1.5 millones, representando una tasa efectiva del 3.2%. La disminución en la tasa efectiva se origina principalmente por las siguientes partidas:

- efecto favorable por la utilidad en precio de ganga por un monto de Ps. 9.8 millones
- beneficio por efecto fiscal de la inflación por un monto de Ps. 11.0 millones;
- efecto desfavorable de gastos no deducibles por Ps. 1.3 millones;
- efecto favorable por gasto de registro y colocación de acciones por Ps. 3.1 millones;
- otros conceptos con un efecto desfavorable neto de Ps. 9.6 millones.

### ***Utilidad Neta***

Como resultado de los factores antes descritos la utilidad neta de la Compañía aumentó 41.5%, al pasar de Ps. 32.9 millones en 2012 a Ps. 46.6 millones en 2013. En 2013 la Compañía presentó un margen neto de 9.7%.

### ***UAFIDA Ajustada***

Ajustando la utilidad de operación con gastos no recurrentes que se indican a continuación, la depreciación y amortización, y el resultado integral de financiamiento la Compañía tuvo una UAFIDA Ajustada de Ps. 127.2 millones en 2013 en comparación con Ps. 91.9 millones en 2012, lo que representa un incremento de 38.4%.

Los gastos no recurrentes ajustados a la utilidad de operación de 2013 son:

- gastos de adquisición y apertura de hoteles por Ps. 12.4 millones
- utilidad por precio de ganga por Ps. 32.6 millones;
- otros gastos indirectos y extraordinarios por Ps. 4.4 millones;

## **ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital**

Históricamente, hemos financiado nuestras operaciones y la inversión en nuevos hoteles, a través de una combinación de recursos internos, capital y recursos obtenidos de financiamientos. Nuestro principal uso del efectivo es para inversiones en adquisiciones, conversión, desarrollo de hoteles. Nuestras políticas internas requieren mantener en todo momento niveles adecuados de liquidez y endeudamiento que nos permitan garantizar el pago de nuestras obligaciones y, asimismo, continuar con un crecimiento sustentable y de largo plazo.

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente en pagos por gastos operativos, otros gastos relacionados con nuestros hoteles y gastos relacionados con la expansión de nuestra plataforma de hoteles (incluyendo la adquisición de inmuebles y gastos de remodelación y relanzamiento de propiedades recientemente adquiridas). Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de los costos de proyectos de desarrollo, ampliaciones y otros gastos de capital que se deben hacer periódicamente con respecto a nuestros hoteles y al servicio de cualquier financiamiento futuro.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo neto generado por nuestras operaciones, saldo actual en caja y, de ser necesario, la utilización de líneas de crédito. Nuestros requerimientos de capital a largo plazo serán financiados en mayor medida con los recursos que se originen de nuestra operación, nuestra capacidad de apalancamiento y los recursos que se obtengan de la Oferta.

Sin embargo existen ciertos factores que podrían tener un efecto adverso significativo sobre nuestra capacidad para acceder a las fuentes de capital antes descritas, incluyendo la situación actual de los mercados de capital y deuda, nuestro nivel de apalancamiento, nuestra base no gravada de activos, restricciones sobre apalancamiento impuestas

por nuestros acreedores, nuestro desempeño operativo y liquidez, así como la percepción del mercado acerca de nosotros.

Nuestros hoteles requerirán de gastos de capital recurrentes y renovaciones para mantenerse competitivos. En adición a lo anterior, asumiremos los costos de desarrollo relacionados con la construcción y desarrollo de los hoteles que se podrían desarrollar en el futuro y además, las adquisiciones, remodelaciones y expansiones requerirán gastos significativos de capital. El capital invertido para el mantenimiento mayor de los hoteles Hilton Guadalajara, Hilton Garden Inn Monterrey, Krystal Business Ciudad Juárez (el cual pasará a ser Krystal Urban durante 2015) y Hilton Puerto Vallarta, fue de Ps. 21.3 millones, Ps. 49.4 millones y Ps 63.5 millones en 2012, 2013 y 2014, respectivamente. El incremento en 2013 se debe a una importante remodelación en los hoteles Krystal Beach Acapulco y Hilton Puerto Vallarta. El incremento en 2014 se debe principalmente a la continuación de la remodelación del hotel Krystal Beach Acapulco, a la remodelación del hotel Krystal Grand Punta Cancún y a la adaptación de las oficinas corporativas de Grupo Hotelero Santa Fe.

La siguiente tabla muestra los gastos de mantenimiento mayor en que hemos incurrido en los ejercicios 2014, 2013 y 2012:

Inversión en Mantenimiento Mayor	2014	2013	2012
Inversión en millones de pesos	63.5	49.4	21.3
Porcentaje sobre ingresos totales	8.8%	10.3%	7.3%

## Deuda Actual

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, teníamos una deuda por Ps. 1,033.4 millones, Ps.672.3 millones, Ps. 158.1 millones, respectivamente. Históricamente la Compañía ha mantenido un nivel de endeudamiento conservador para la industria. La siguiente tabla muestra los términos y condiciones de la deuda de la Compañía:

	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Simple	Pagaré
Fecha de contrato	29 de junio de 2011	29 de abril de 2013	26 de marzo de 2014	16 de diciembre de 2014
Monto aprobado del crédito	EUA \$29,000,000	EUA \$22,000,000	EUA\$18,300,000	EUA\$12,500,000
Plazo	10 años	10 años	10 años	90 días
Fecha límite de disposición	2 años	1 año	1 mes	Inmediata
Tasa de Interés	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 1.0%.
Pago final	30.0%	27.01%	30.0%	100%
Perfil de amortizaciones	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Treinta y nueve amortizaciones trimestrales	Una amortización al vencimiento
Condiciones de pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado
Garantía	Hipoteca de Hilton Guadalajara y Hilton Garden Inn Monterrey	Hipoteca de Hilton Puerto Vallarta y un inmueble ubicado en Fraccionamiento Playas de Vallarta	Hipoteca de Krystal Grand Punta Cancún	Sin garantías
Saldo al 31 de diciembre de 2014	EUA \$23,594,144	EUA \$21,687,501	EUA \$17,314,588	EUA \$12,500,000

Conforme a los contratos de crédito descritos anteriormente, las subsidiarias de GHSF que son deudoras de los mismos cuentan con ciertas obligaciones de hacer y no hacer, en términos de mercado. Dichas obligaciones de hacer y no hacer incluyen obligaciones de entregar información financiera (incluyendo la entrega de estados financieros anuales dictaminados y estados financieros internos) y notificar ciertos sucesos, mantener ciertos índices y razones de naturaleza financiera (tales como índices de liquidez, apalancamiento y cobertura de intereses), restricciones a incurrir financiamiento adicional u otorgar préstamos y/o garantías, entre otras.

Adicionalmente, como es común para dicho tipo de financiamientos, los mismos incluyen causas de vencimiento anticipadas como lo serían la falta de pago de principal e intereses, y el incumplimiento de las obligaciones de hacer y de no hacer estipuladas en los contratos respectivos y, en algunos casos, causales de incumplimientos cruzados y derivados de sucesos adversos específicos. En el caso de suscitarse cualquiera de dichas causas de vencimiento anticipado (y sujeto, dependiendo de las mismas a periodos de cura o montos mínimos), el acreedor respectivo podría solicitar la amortización anticipada de los créditos derivados de los mismos. El pago de principal e intereses de los créditos derivados de los contratos anteriormente mencionados cuentan con la misma prelación.

Al 31 de diciembre las compañías subsidiarias no cumplían con algunas de ellas, sin embargo el banco otorgó la dispensa correspondiente. En la nota 22 de los Estados Financieros Consolidados de 2014, se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez y cambiario relacionados con la deuda a corto y largo plazo. En el estado financiero se menciona que los bancos otorgaron una dispensa debido a que ciertas subsidiarias no cumplieron con las obligaciones de hacer y no hacer al 31 de diciembre de 2014.

Dicho lo anterior, a la fecha del presente Reporte Anual, nos encontramos en cumplimiento de todas nuestras obligaciones de pago de principal e intereses conforme a los contratos de crédito descritos anteriormente.

## Disposición de Créditos

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA Bancomer que se describen en la Nota 16 a los Estados Financieros Consolidados de 2014 de la Compañía que



forman parte de este Reporte Anual. Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2014 eran de EUA \$23.5 millones, EUA \$21.7 millones, EUA \$17.3 millones y EUA \$12.5 millones, respectivamente como se definen cronológicamente en la tabla descrita en la sección “Deuda Actual”.

### ***Niveles de Apalancamiento***

Al 31 de diciembre de 2014 nuestra razón de apalancamiento usando la UAFIDA Ajustada por los últimos 12 meses era de 4.9 veces. El incremento en los niveles de apalancamiento se debe principalmente a deuda contratada hacia finales de año para la adquisición de hoteles, que en virtud de que los hoteles adquiridos no estuvieron en operación durante todo el año hace que el nivel de apalancamiento se eleve.

### ***Operaciones fuera del balance general o estado de resultados***

A la fecha del presente Reporte Anual no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro balance general o estado de utilidad integral.

### ***Administración del Riesgo***

La Compañía celebra instrumentos financieros exclusivamente como cobertura en las variaciones que pudieran surgir de las tasas de interés que ha pactado conforme a los contratos de crédito descritos en la sección “Situación financiera, liquidez y recursos de capital” dentro del presente apartado. Dichas coberturas se contratan con el banco acreedor a precios de mercado y con el único objetivo de cubrir variaciones a la Tasa Libor. El monto que representan los instrumentos financieros derivados celebrados por la Compañía, ya sea en lo individual o de manera conjunta, no es significativo. Al 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados fue de aproximadamente Ps. 173 mil, una cifra menor al 0.01% de nuestros activos totales, menor al 0.1% de nuestros pasivos totales, menor al 0.01% de nuestro capital total y menor al 0.06% de nuestras ventas anuales. Al 31 de diciembre de 2013, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados fue de aproximadamente Ps. 1.6 millones, una cifra menor al 0.1% de nuestros activos totales, menor al 0.2% de nuestros pasivos totales, menor al 0.11% de nuestro capital total y menor al 0.33% de nuestras ventas anuales. El valor razonable total al 31 de diciembre de 2014 de dichos instrumentos financieros derivados fue de aproximadamente Ps. 245 mil, una cifra menor al 0.01% de nuestros activos, menor al 0.01% de nuestros pasivos, menor al 0.01% de nuestro capital total y menor al 0.03% de nuestras ventas anuales (por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014). El valor razonable de nuestros instrumentos financieros se mide con metodología e insumos ocupados en el medio financiero. Las técnicas de valuación se basan en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Entre los factores de valuación se encuentran los precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares y los precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos.

Para mayor referencia sobre las políticas de administración de riesgos establecida por la Compañía, ver Nota 6 de los Estados Financieros Consolidados 2014.

Al 31 de diciembre de 2014, nuestra posición en instrumentos financieros derivados era la siguiente:

Fecha de Contratación	Tipo de derivado o valor de contrato	Fines de cobertura u otros fines, tales como negociación	Monto notional / valor nominal (Miles de Pesos)	Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable (Miles de Pesos)		Colateral / Líneas de crédito / valores dados en garantía	Fecha de Vencimiento
				2014	2013	2014	2013		
07/07/2013	Opción de tasa (CAP)	cobertura	191	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	10	73	Ninguno	30/jun/2016
07/07/2011	Opción de tasa (CAP)	cobertura	2,091	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	5	143	Ninguno	30/jun/2016
31/07/2012	Opción de tasa (CAP)	cobertura	60	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	12	42	Ninguno	31/jul/2017
31/07/2012	Opción de tasa (CAP)	cobertura	78	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	15	55	Ninguno	31/jul/2017
20/06/2013	Opción de tasa (CAP)	cobertura	183	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	5	50	Ninguno	31/mayo/2016
20/06/2013	Opción de tasa (CAP)	cobertura	763	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	25	231	Ninguno	31/mayo/2016
07/07/2011	Opción de tasa (CAP)	cobertura	246	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.5	13	Ninguno	30/jun/2016
08/07/2013	Opción de tasa (CAP)	cobertura	153	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	6	50	Ninguno	30/jun/2016
15/07/2013	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1,817	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	143	898	Ninguno	1/ago/2016
31/03/2014	Opción de tasa (CAP)	cobertura	371	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	25	ND	Ninguno	30/mar/2016

Ninguno de los instrumentos financieros derivados contratados por la Compañía requieren de la realización de llamadas de margen. No se ha presentado incumplimiento relevante al amparo de dichos instrumentos.

#### ***Fuentes y usos de efectivo***

De acuerdo con los Estados Financieros Consolidados, al 31 de diciembre de 2014, teníamos Ps. 576 millones en efectivo y equivalentes (incluyendo efectivo restringido), comparado al 31 de diciembre de 2013 cuando teníamos Ps. 56 millones.

Las fuentes y usos de efectivo se mantienen tanto en pesos como en dólares y se administran desde nuestras oficinas corporativas. Para llevar a cabo la administración de los mismos, se aperturan cuentas concentradoras y cuentas pagadoras por cada hotel y entidad. En las cuentas concentradoras se depositan todos los ingresos de los hoteles, incluyendo los depósitos de clientes, depósitos de ingresos en efectivo y pagos con tarjeta de crédito. Los fondos recibidos en las cuentas concentradoras se utilizan para:

- transferir fondos a las cuentas pagadoras;
- cubrir pagos de capital e intereses derivados de la deuda contratada por GHSF; y
- cubrir los costos derivados de las inversiones en nuevos proyectos.

Las cuentas pagadoras son cuentas que se utilizan exclusivamente para el pago de proveedores y pago corrientes, incluyendo pagos de nómina y servicios.

Los excedentes diarios de efectivo de cada hotel se concentran en una sola cuenta y se invierten en inversiones con vencimiento diario sin riesgo y a una tasa pre-acordada.

### **Flujo neto de efectivo de actividades operativas de los Estados Financieros Consolidados**

En 2014, la Compañía tuvo una pérdida neta de Ps. 10.5 millones, a la cual, tras ajustar la depreciación y amortización de Ps. 76 millones, además de partidas relacionadas con actividades de financiamiento como son; una pérdida en cambios no realizada de Ps. 105 millones e impuestos a la utilidad por Ps. 4 millones e intereses a cargo por Ps. 30 millones, se obtiene un flujo de efectivo operativo antes de cambios en capital de trabajo y provisiones de Ps. 208 millones. Al ajustar el resultado anterior debido a cambios de capital de trabajo y provisiones, GHSF tuvo un flujo neto de efectivo derivado de actividades operativas de Ps. 72 millones para el periodo que terminó el 31 de diciembre de 2014.

En 2013, la Compañía tuvo una utilidad neta de Ps. 46.6 millones, a la cual, tras ajustar la depreciación y amortización de Ps. 56.6 millones y Ps. 592 mil por pérdida en venta de inmuebles, mobiliario y equipo, utilidad en precio de ganga por Ps. 32.6 millones, además de partidas relacionadas con actividades de financiamiento como son; una utilidad en cambios no realizada de Ps. 8.0 millones, impuestos a la utilidad por Ps. 1.5 millones e intereses a cargo netos por Ps. 18.9 millones, se obtiene un flujo de efectivo operativo antes de cambios en capital de trabajo y provisiones de Ps. 99.6 millones. Al ajustar el resultado anterior debido a cambios de capital de trabajo y provisiones la Compañía tuvo un flujo neto de efectivo derivado de actividades operativas de Ps. 17.3 millones para el año que terminó el 31 de diciembre de 2013.

En 2012, la Compañía tuvo una utilidad neta de Ps. 32.9 millones, a la cual, tras ajustar la depreciación y amortización de Ps. 42.2 millones y partidas relacionadas con actividades de financiamiento como son: una utilidad en cambios no realizada de Ps. 7.0 millones, impuestos a la utilidad por Ps. 995 mil e intereses a cargo por Ps. 6.1 millones, se obtiene un flujo de efectivo operativo antes de cambios en capital de trabajo y provisiones de Ps. 75.2 millones. Al ajustar el resultado anterior debido a cambios de capital de trabajo y provisiones la Compañía tuvo un flujo neto de efectivo derivado de actividades operativas de Ps. 100.9 millones para el año que terminó el 31 de diciembre de 2012.

### **Flujo neto de efectivo de actividades de inversión de los Estados Financieros Consolidados**

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de inversión para el año terminado el 31 de diciembre de 2014 tuvo un resultado negativo de Ps. 686 millones derivado principalmente de la adquisición de inmueble, mobiliario y equipo.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de inversión para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 tuvo un resultado negativo de Ps. 742.9 millones principalmente debido a las adquisiciones de los hoteles Krystal Beach Acapulco y Krystal Grand Punta Cancún.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de inversión para el año terminado el 31 de diciembre de 2012 tuvo un resultado negativo de Ps. 185.1 millones principalmente debido al desarrollo de cuartos para el hotel Hilton Puerto Vallarta y sus respectivas adecuaciones.

### **Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento de los Estados Financieros Consolidados**

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de financiamiento para el año terminado el 31 de diciembre de 2014 tuvo un resultado positivo de Ps. 927 millones derivado principalmente por aportaciones de capital en virtud de la oferta pública inicial de la Compañía por un monto de Ps. 682 millones.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de financiamiento para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 tuvo un resultado positivo de Ps. 712.2 millones principalmente debido al incremento de la deuda por Ps. 523.9 millones y la aportación de capital de socios por Ps. 282.5 millones.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de financiamiento para el año terminado el 31 de diciembre de 2012 tuvo un resultado positivo de Ps. 45.2 millones principalmente debido a préstamos obtenidos por partes relacionadas.

## **Inflación**

Dependemos del desempeño de nuestros hoteles, así como de su capacidad para incrementar ingresos para compensar los efectos de la inflación. Los incrementos en los costos de operación de nuestros hoteles como resultado de la inflación afectarían nuestro desempeño operativo. Poseemos la capacidad para ajustar las tarifas de forma diaria y reflejar los incrementos en inflación. Sin embargo, las presiones de la competencia pueden limitar nuestra capacidad para aumentar las tarifas.

## **Estacionalidad**

La industria hotelera es estacional y particularmente sensible a cambios sociales y macroeconómicos, resultando en variaciones en ingresos y costos relativos durante los periodos de doce meses. Nosotros tratamos de reducir el impacto de la estacionalidad en nuestros resultados, a través de la diversificación de nuestro portafolio entre hoteles urbanos y hoteles de playa, y mediante estrategias comerciales, como convenios con instituciones, tarifas competitivas e intensas labores de promoción. Ver sección titulada “Descripción del negocio – Actividad Principal – Estacionalidad”.

## **iii) Control Interno**

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

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

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

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

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

### ***e) Estimaciones Contables Críticas***

Al aplicar sus políticas contables, la administración hace ciertos juicios, estimaciones y supuestos acerca de ciertos montos de activos y pasivos que comprenden los estados financieros. Estos estimados y supuestos están basados en experiencia histórica y otros factores que considera relevantes, como se indica en cada política descrita a continuación. Los resultados reales pueden diferir de esos estimados.

Los estimados y supuestos son revisados regularmente por la administración. Cambios a los estimados contables son reconocidos en el periodo del cambio y en periodos futuros si el cambio afecta al periodo actual tanto como a los periodos subsecuentes.

Las políticas contables indicadas a continuación se han aplicado de manera consistente para todos los periodos presentados en los Estados Financieros Consolidados, a menos que se indique lo contrario. Las principales políticas contables que han sido aplicadas de manera consistente por las entidades de GHSF son las siguientes:

- **Bases de consolidación**

**Adquisiciones de Participación no Controladora**

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.

**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.

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.

- **Moneda extranjera**

**Operaciones en 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.

- **Inmuebles, mobiliario y equipo**

**Reconocimiento y medición**

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

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

**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.

## **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. 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 activos bajo arrendamiento financiero se deprecian durante la vigencia del contrato de arrendamiento o la vida útil de los activos, lo que resulte menor, salvo que haya razonable certeza de que el Grupo vaya a adquirir la propiedad de los activos arrendados al término del contrato de arrendamiento. Los terrenos no se deprecian.

- **Deterioro**

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.

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.

- **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.

- **Reconocimiento de Ingresos**

**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 se presentan como pasivos circulantes y corresponden a cobros recibidos por reservaciones futuras. Dichos anticipos se reconocen como ingresos en el momento que se prestan los servicios.

**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. GHSF valúa las propiedades utilizando el método de costo. El valor de las propiedades se estima poco significativo por lo que se presentan dentro del rubro de inmuebles, mobiliario y equipo en el estado consolidado de situación financiera.

- **Impuesto sobre la renta, o ISR.**

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 este se relaciona a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en el capital contable, en el rubro de otra utilidad integral. La nota No. 3 (s) a los Estados Financieros Consolidados contiene mayor información a este respecto.

## 4. ADMINISTRACIÓN

### *a) Auditores Externos*

#### **Auditores Externos**

Nuestros auditores externos son KPMG Cárdenas Dosal, S.C., cuyas oficinas están ubicadas en Blvd. Manuel Ávila Camacho 176, 1er piso, Col. Reforma Social, Código Postal 11650, México, Distrito Federal. Nuestros auditores externos fueron designados por nuestro Consejo de Administración, tomando en cuenta su experiencia, estándares de servicio y calidad. Nuestros auditores externos son designados por el Consejo de Administración, escuchando la opinión del comité de auditoría, basándose en los factores anteriormente mencionados.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., ha fungido como nuestro auditor externo a partir del año 2010. KPMG Cárdenas Dosal, S.C. ha auditado los Estados Financieros Consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y por los años terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, y por los años terminados en esas fechas incluidos en el presente Reporte Anual.

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, y por los años terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 y por los años terminados en esas fechas, , nuestros auditores externos no han emitido opinión con salvedad, opiniones negativas ni se han abstenido de emitir opiniones acerca de los Estados Financieros Consolidados que se acompañan al presente Reporte Anual. Los Estados Financieros Consolidados han sido preparados de conformidad con las NIIFs.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. nos ha prestado, en adición a los servicios de auditoría externa, los siguientes servicios:, Reportes necesarios para la colocación final en la BMV y apoyo en servicios fiscales relacionados a (i) devolución de saldos a favor de IVA, y (ii) análisis técnicos fiscales. Durante 2014, el costo de estos servicios adicionales ascendió aproximadamente a Ps. 3.09 millones durante 2014.

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

#### **Operaciones con Partes Relacionadas.**

En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros y ocasionalmente con algunos de nuestros Accionistas, las cuales se describen a detalle en las notas de los Estados Financieros Consolidados. Dichas operaciones están sujetas a la aprobación de nuestro Consejo de Administración. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio, y en condiciones de mercado. Todas nuestras operaciones con partes relacionadas cumplen con la legislación fiscal y mercantil aplicable.

Tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable.

En adición a los Contratos de Operación celebrados con partes relacionadas, ver sección “Descripción del negocio - Patentes, licencias, marcas y otros contratos - Contratos de Operación”, a continuación se describen otros contratos celebrados con partes relacionadas durante los ejercicios de 2014, 2013 y 2012:

- Contrato de Prestación de Servicios celebrado con el Sr. Carlos Gerardo Ancira Elizondo, por medio del cual el Sr. Ancira se obliga a llevar a cabo los actos propios del presidente del Consejo de Administración de una sociedad anónima bursátil, así como a cumplir con las responsabilidades que le sean encomendadas en su carácter de presidente ejecutivo de GHSE. El Contrato terminará en la fecha en que el Sr. Ancira deje de fungir como presidente del Consejo de Administración de GHSE.
- Contrato de Arrendamiento de fecha 1 de diciembre de 2013 respecto del inmueble ubicado en Juan Salvador Agraz No. 65, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, México, D.F.



con una superficie rentable de 957 m2 celebrado entre Inmobiliaria de la Parra, S.A. de C.V. (una sociedad relacionada con el Accionista Carlos Gerardo Ancira Elizondo) como arrendador y Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. como arrendatario con un plazo forzoso de 5 años. La renta mensual es de EUA\$21.00 por m2 más IVA más EUA\$3.62 más IVA por m2 de mantenimiento.

- Contrato de Prestación de Servicios celebrado por Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (“IHVSF”) con Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V. (una sociedad relacionada con el Accionista Carlos Gerardo Ancira Elizondo), por medio del cual Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V. presta a IHVSF ciertos servicios turístico hoteleros conforme a los usos autorizados en el título de concesión de zona federal DZF-334/89. El contrato tiene una vigencia igual al de la concesión de zona federal antes descritas y, en su caso, las prórrogas a la misma.
- Contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado por Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (“IHVSF”) como arrendatario, con Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V. como arrendador, por medio del cual Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V. arrienda a IHVSF dos inmuebles con una superficie total de 1,076.64, en los cuales actualmente se encuentran parte de los salones de eventos del Hotel Hilton Vallarta, con duración de 20 años, prorrogable por un plazo de 20 años adicionales.

**c) Administración y accionistas.**

**Consejo de Administración**

Nuestro Consejo de Administración actualmente está formado por 10 miembros propietarios y 4 suplentes y es responsable de la administración, vigilancia y control en general de nuestro negocio. Nuestro Consejo de Administración se reúne por lo menos una vez cada trimestre. De conformidad con la LMV, por lo menos 25.0% de los miembros del Consejo de Administración deberán ser “independientes”, según dicho término se define en la LMV. Nuestros estatutos sociales prevén que un consejero suplente actúe en sustitución del consejero electo si dicho consejero no puede asistir a la sesión del Consejo de Administración. En cada asamblea ordinaria de accionistas reunida para la designación de nuestros consejeros, los tenedores por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto de nuestras Acciones en circulación, tienen el derecho de designar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente.

Todos nuestros consejeros (propietarios y suplentes) fueron nombrados en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Socios de fecha 3 de septiembre de 2014. Todos nuestros consejeros permanecen en su cargo por un año y pueden ser reelectos. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene la asamblea de accionistas para revocar sus nombramientos y hacer nuevas designaciones en cualquier tiempo, en el entendido, sin embargo, que la remoción del presidente ejecutivo del Consejo de Administración corresponderá resolverla a la asamblea general extraordinaria con el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, el sesenta y seis por ciento del capital social.

A continuación se señalan los nombres de nuestros consejeros actuales:

<b>Consejeros Propietarios</b>	<b>Edad</b>
Carlos Gerardo Ancira Elizondo	45
Guillermo Ancira Elizondo	51
Luis Alberto Harvey MacKissack	53
Arturo J. Saval Pérez	56
Roberto Langenauer Neuman	43
Federico Martin del Campo Flores	42
Diego Gutiérrez Aguayo	38
Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada <sup>(1)</sup>	72
Jerónimo Marcos Gerard Rivero <sup>(1)</sup>	44
Luis Rubio Freidberg <sup>(1)</sup>	59
<b>Consejeros Suplentes</b>	
Alejandro Diazayas Oliver <sup>(2)</sup>	43

Consejeros Propietarios	Edad
Juan Carlos Gavito Aspe <sup>(2)</sup>	33
Enrique Gerardo Martínez Guerrero <sup>(3)</sup>	45
Gihan Neme Bechara <sup>(4)</sup>	32

- (1) Consejero independiente.
- (2) Consejero suplente indistintamente de Luis Alberto Harvey MacKissack, Arturo J. Saval Pérez o Roberto Langenauer Neuman.
- (3) Consejero suplente indistintamente de Carlos Gerardo Ancira Elizondo y Guillermo Ancira Elizondo.
- (4) Consejero suplente indistintamente de Federico Martín del Campo Flores y Diego Gutiérrez Aguayo.

Juan Pablo del Río Benítez es secretario de nuestro Consejo de Administración, sin ser miembro del mismo, y Edgar Burillo González es secretario suplente.

Excepto por el parentesco en segundo grado entre Carlos Gerardo Ancira Elizondo y Guillermo Ancira Elizondo, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad entre los miembros de nuestro consejo de administración y directivos relevantes.

A continuación se presenta cierta información biográfica respecto de cada uno de los miembros propietarios de nuestro Consejo de Administración.

*Carlos Gerardo Ancira Elizondo.* El Sr. Ancira es el presidente de nuestro Consejo de Administración. Cuenta con más de 16 años de experiencia en inversiones, asesoría y desarrollo dentro de la industria inmobiliaria; muestra de ello fue el cargo que detento como presidente del Consejo de Administración de NH Hoteles México. Fundador, Presidente del Consejo de Administración y Director General de Grupo Chartwell. Asimismo, cuenta con amplia experiencia dentro de la industria hotelera y turística; es miembro del Consejo de Administración de Grupo Sports World, S.A.B. de C.V. (BMV:SPORTS:MX)

*Guillermo Ancira Elizondo.* Guillermo Ancira es presidente y director general de TTA S.A., de C.V. y STA, S.A. de C.V. Anteriormente, el Sr. Ancira se desempeñó como director general de diversas compañías, entre las cuales se encuentran Tourist Advisory, S.A. de C.V., Nacional de Acero, S.A. de C.V., Minera Carbonífera Río Escondido, S.A. de C.V., Minerales Monclova, S.A. de C.V., y Minera del Norte, S.A. También desempeñó los cargos de subdirector de compras y director de calidad y mercancías de Altos Hornos de México, S.A.B. de C.V. Asimismo, fue miembro de la asociación de hoteles y moteles en Cancún, presidente de CANACINTRA en la zona norte, miembro de la Cámara Minera de México y Miembro de la Cámara Nacional del Hierro y el Acero. Guillermo cuenta es ingeniero por la Universidad Anáhuac, y cuenta con maestría en administración de empresas por parte del IPADE.

*Luis Alberto Harvey MacKissack.* El Sr. Harvey es Socio Director “Senior” de Nexxus Capital. Cuenta con más de 26 años de experiencia en el área de banca de inversión y capital privado. Antes de fundar Nexxus Capital, ocupó diversos cargos en Grupo Bursátil Mexicano, Fonlyser, Operadora de Bolsa y Servicios Industriales Peñoles. Su experiencia abarca diversas operaciones de colocación privada y pública de capital, así como las ofertas públicas iniciales de varias empresas a través de la BMV y los mercados internacionales. Es consejero de Nexxus Capital, Grupo Sports World S.A.B. de C.V. (BMV:SPORTS:MX), Genoma Lab Internacional, S.A.B. de C.V. (BMV:LAB:MX), Harmon Hall Holding, S.A. de C.V., Diagnósticos Médicos DIAMEX, S.A. de C.V., Taco Holding, S.A. de C.V., Moda Holding, S.A.P.I. de C.V., PriceTravel S.A.P.I. de C.V., Maak Arca Holding, S.A. de C.V. y Modatelas S.A.P.I. de C.V. Cuenta con una licenciatura en economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, y una maestría en administración de empresas por la Universidad de Texas en Austin.

*Arturo J. Saval Pérez.* El Sr. Saval es Socio Director “Senior” de Nexxus Capital. Cuenta con más de 30 años de experiencia en las áreas de capital privado, banca de inversión y banca múltiple, habiendo participado en un gran número de operaciones de colocación privada y pública de deuda y capital, así como en múltiples proyectos en materia de asesoría financiera. Antes de incorporarse a Nexxus Capital, ocupó varios cargos ejecutivos dentro de Grupo Financiero Santander México. Asimismo, ocupó varios cargos ejecutivos en los departamentos de banca internacional, banca empresarial, banca comercial y banca de inversión de Grupo Financiero GBM-Atlántico, Interacciones y Grupo Serfin, fungiendo como consejero y miembro de los comités de inversión de varias instituciones financieras y sociedades de inversión. Actualmente, es consejero de Nexxus Capital, Grupo Sports World S.A.B. de C.V. (BMV:SPORTS:MX), Genoma Lab Internacional, S.A.B. de C.V. (BMV:LAB:MX), Harmon

Hall Holding, S.A. de C.V., Diagnósticos Médicos DIAMEX, S.A. de C.V., Taco Holding, S.A. de C.V., Moda Holding, S.A.P.I. de C.V., PriceTravel S.A.P.I. de C.V., Maak Arca Holding, S.A. de C.V., Modatelas S.A.P.I. de C.V. y Bomi de México y es miembro del consejo de Latin American Venture Capital Association (LAVCA). Adicionalmente, es miembro del consejo de administración de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP) de la cual fue presidente. Realizó estudios de ingeniería industrial por la Universidad Iberoamericana.

*Roberto Langenauer Neuman, Socio Director y Director de Finanzas.* Se incorporó a Nexxus Capital en 1996 y cuenta con 18 años de experiencia en capital privado. El Sr. Langenauer ha sido responsable de múltiples empresas del portafolio de Nexxus Capital en donde ha participado desde la inversión hasta la desinversión y ha dirigido las inversiones en Homex, Crédito Inmobiliario, CIE Parques, Sports World, Crédito Real, Grupo Hotelero Santa Fe y Maak Holding, entre otras. En adición a sus labores de supervisión, tiene a su cargo la evaluación de propuestas de inversión en capital privado. Antes de incorporarse a Nexxus Capital, trabajó durante cinco años en una empresa familiar, donde participó en las áreas de manufactura, control de costos, desarrollo de la cadena de abasto y estandarización de productos. Actualmente, es consejero de Nexxus Capital, Sports World y Grupo Hotelero Santa Fe, entre otras. Cuenta con un título en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana.

*Federico Martin del Campo Flores.* Cuenta con más de 10 años de experiencia en la industria de bienes raíces. Actualmente es socio y director de Adquisiciones de Walton Street Capital. Antes de unirse a Walton Street Capital, el Sr. Martín del Campo fue Director senior de GE Real Estate en la Ciudad de México, responsable de todas las etapas de inversión, incluyendo la originación, estructuración, diligencia, cierre, gestión de activos y disposiciones. Dirigió un joint venture entre GE Real Estate y Kimco en México, en el cual realizó inversiones por EUA\$350 millones. Antes de GE Real Estate, el Sr. Martín del Campo se desempeñó como asociado en JP Morgan Securities Inc. en Nueva York, en el área de activos en problemas, reestructuraciones y fusiones y adquisiciones. Antes de ello, fue gerente de Rabobank Nederland en México y analista financiero de Chase Manhattan Bank en México. Federico cuenta con una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA de Harvard Business School.

*Diego Gutiérrez Aguayo.* Cuenta con más de 8 años de experiencia en la industria de bienes raíces. Actualmente es Director de Gestión de Activos de Walton Street Capital. Antes de unirse a Walton Street Capital, el Sr. Gutiérrez fue líder de transacciones y colocador senior en la división de GE Comercial Finance. Fue responsable de administrar la colocación de \$3,000 millones en préstamos destinados a propiedades comerciales y \$1,000 millones en inversiones destinadas a propiedades comerciales e industriales. Anteriormente, el Sr. Gutiérrez fue analista financiero de Banca Corporativa en Banamex-Citigroup en la Ciudad de México. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública del Instituto Tecnológico Autónomo de México y un MBA de Leonard N. Stern School of Business en New York University.

*Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada.* El Sr. Castillo es miembro del consejo de administración de Quálitas Compañía de Seguros, S.A.B. de C.V. y ha sido su Director de Finanzas desde 1996. Anteriormente, ocupó diferentes posiciones en el sector financiero en México, en instituciones como Casa de Bolsa Cremi, Sociedad Bursátil Mexicana, Mexival Casa de Bolsa, Casa de Bolsa México, Bursamex Casa de Bolsa y en Castillo Miranda y Cía, firma de contadores. El Sr. Wilfrido Castillo obtuvo el grado de Contador Público de la UNAM. Es miembro activo del Colegio de Contadores Públicos de México, del cual fue Presidente de 1982 a 1984. Asimismo, el Sr. Castillo es consejero de otras instituciones mercantiles y filantrópicas como Unión de Esfuerzo para el Campo, A.C.

*Jerónimo Marcos Gerard Rivero.* El Sr. Gerard es Presidente de Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V. y de Grupo MRP, la plataforma enfocada en el desarrollo de vehículos para la administración de inversiones de capital en activos generadores de flujos de caja de largo plazo fundada en 2002. De 2000 a 2006 trabajó con Telefónica, S.A. como Vicepresidente de Finanzas de Telefónica Móviles México, la segunda mayor operadora de telefonía celular en México. Antes de Telefónica México, el Sr. Gerard fungió como CEO de Telefónica B2B, siendo responsable de la reestructuración de operaciones en los Estados Unidos, España, México, Brasil, Argentina y Chile. Antes de Telefónica, el Sr. Gerard fue responsable de fondos de inversión privados en México para The Latin America Enterprise Fund. De 1995 a 1997, el Sr. Gerard trabajó para Goldman Sachs & Co. en N.Y. en las áreas de fusiones y adquisiciones y banca de inversión. Antes de Goldman Sachs, el Sr. Gerard fue asesor del Subsecretario de Ingresos durante la Administración 1988-1994 del Gobierno de México. El Sr. Gerard es miembro del consejo de administración de varias compañías mexicanas líderes en los sectores automotriz, de finanzas y telecomunicaciones. También es Vicepresidente del Consejo de Administración de Olimpiadas Especiales México y fue docente del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) en el curso de micro economía. El Sr. Gerard obtuvo su título

de Licenciado en Economía con honores del ITAM y un MBA de la Stanford Graduate School of Business de la Universidad de Stanford.

*Luis Rubio.* El Sr. Rubio es presidente del Centro de Investigación para el Desarrollo, A.C., o CIDAC, una institución independiente dedicada a la investigación en temas de economía y política. En 1985 recibió el premio APRA al mejor libro, en 1993 el Premio Dag Hammarskjöld y en 1998 el Premio Nacional de Periodismo en artículo de fondo. El Sr. Rubio es un prolífico comentarista sobre temas internacionales y de economía y política, escribe una columna semanal en Reforma y es frecuente editorialista en The Washington Post, The Wall Street Journal y The Los Angeles Times. Es miembro del consejo de dos familias de hedge funds y de la Afore Banamex. Fue miembro de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal y es miembro de la Comisión Trilateral. Es autor y editor de cuarenta y siete libros, incluyendo Veinte años del TLC, su dimensión política y estratégica, *Mexico Matters: Change in Mexico and Its Impact Upon de United States*, Ganarle a la mediocridad, Concentrémonos en crecer, Clasemediero, y El acertijo de la legitimidad, México 2025: el futuro se construye hoy, El Poder de la Competitividad, Políticas Económicas del México Contemporáneo, Tres Ensayos. Fobaproa, Privatización Y TLC; El Dilema de México: los orígenes políticos de la crisis económica; Reforma del Sistema Político Mexicano: componente necesario de la modernidad; ¿Cómo va a afectar a México el Tratado de Libre Comercio? y A la puerta de la Ley, El estado de derecho en México. Antes de CIDAC, en los años setenta fue director de planeación de Citibank y fue asesor del Secretario de Hacienda. Tiene especialización en administración financiera, un MMBA y su maestría y doctorado en ciencia política son de Brandeis University.

*Alejandro Diazayas Oliver.* El Sr. Diazayas es Socio Director de Nexxus Capital, donde se incorporó a en 1997. Ha fungido como responsable de equipo en un gran número de operaciones de banca de inversión y capital privado, incluyendo Aerobal, Innopack, CIE Parques, Genomma Lab, Sports World y Moda Holding. Encabezó la oferta pública inicial de Genomma Lab en la BMV. Ha adquirido una amplia experiencia operativa como resultado de su participación en Genomma Lab, Aerobal e Ybarra, en las que asumió cargos ejecutivos de primer nivel en tanto Nexxus Capital y la empresa identificaban ejecutivos permanentes. Antes de incorporarse a Nexxus Capital trabajó en una empresa familiar, donde estuvo al frente de las áreas de diseño de planta, control de calidad, sistemas administrativos de información y diseño de productos a través de la plataforma CAD. Actualmente, es consejero de Nexxus Capital, Sports World, Harmon Hall, Moda Holding, Taco Holding y Grupo Hotelero Santa Fe. Cuenta con un título en ingeniería con mención honorífica por la Universidad Iberoamericana.

*Juan Carlos Gavito Aspe.* El Sr. Gavito es Director de Nexxus Capital. Se incorporó a Nexxus Capital en mayo de 2007. Cuenta con más de 8 años de experiencia en capital privado. En Nexxus Capital participa en la búsqueda, análisis y ejecución de prospectos de inversión, y cuenta con experiencia operativa en la administración y supervisión de varias empresas del portafolio, incluyendo a Genomma Lab, Grupo Hotelero Santa Fe y Maak Holding. Participó en la oferta pública inicial de acciones de Genomma Lab en la BMV. Antes de incorporarse a Nexxus Capital, fungió como Ejecutivo de Cuentas Clave (*Key Account Executive*) en la oficina en México de Procter & Gamble en el departamento de desarrollo de clientes en donde trabajó por más de dos años. Cuenta con una licenciatura en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana en la ciudad de México y una maestría ejecutiva en administración de empresas por parte del IPADE.

*Enrique Gerardo Martínez Guerrero* en nuestro Director de Finanzas. El Sr. Martínez cuenta con más de 16 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Administración y Finanzas de Grupo Chartwell por 15 años y durante 10 años laboró en Ixe Grupo Financiero como Subdirector de Administración, iniciando su carrera profesional en Consultoría Internacional Casa de Cambio. Durante los últimos 10 años ha asesorado a Strategic Hotels & Resorts [NYSE:BEE] en sus inversiones inmobiliarias en México. Estudió la Licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Anáhuac en México.

*Gihan Neme Bechara.* Cuenta con más de 8 años de experiencia en la industria de bienes raíces. Actualmente es asociada en el área de adquisiciones y gestión de activos de Walton Street Capital. Antes de incorporarse a Walton Street Capital, la Srta. Neme fue analista senior en Evercore Partners en el grupo de bienes raíces. La Srta. Neme se ha desempeñado como profesora de tiempo parcial en el departamento de economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) durante 5 años y ha colaborado como asistente de investigación en el departamento de Economía de dicha institución. Tiene una licenciatura en economía del ITAM.

### ***Facultades del Consejo de Administración***

El Consejo de Administración es nuestro representante legal y está autorizado a llevar a cabo cualquier acto, como cuerpo colegiado, en relación con nuestras operaciones y que no esté expresamente reservado a nuestros accionistas.

De conformidad con la LMV, el Consejo de Administración podrá aprobar, entre otros asuntos:

- nuestra estrategia general;
- los lineamientos para el uso de nuestros activos corporativos y de los activos corporativos de las sociedades que controlamos;
- individualmente, cualesquier operaciones con partes relacionadas, excepto en circunstancias muy específicas;
- operaciones inusuales o no recurrentes y cualesquier operaciones que impliquen la adquisición o venta de activos con un valor igual o que exceda el 5.0% de nuestros activos o el otorgamiento de garantías o la asunción de responsabilidades con un valor igual o mayor al 5.0% de nuestros activos, sujeto a que dichos asuntos requieran de voto por mayoría absoluta;
- presentar anualmente a la asamblea de accionistas (i) el informe del director general y, (ii) la opinión del Consejo de Administración en relación con el informe del Director General;
- políticas de contabilidad y de control interno;
- las políticas para divulgación de información; y
- resoluciones respecto las acciones a ser llevadas a cabo en caso de irregularidades.

Las sesiones del Consejo de Administración se considerarán válidamente instaladas y celebradas si están presentes al menos la mayoría de sus miembros. Las resoluciones aprobadas en dichas sesiones serán válidas en caso de ser aprobadas por la mayoría de los miembros del Consejo de Administración presentes en la sesión.

Las sesiones del Consejo de Administración podrán ser convocadas por el (i) 25.0% de los miembros del Consejo de Administración, (ii) el presidente del Consejo de Administración, (iii) el presidente del comité de auditoría y prácticas societarias, y (iv) el secretario o prosecretario del Consejo de Administración.

La LMV impone un deber de diligencia y un deber de lealtad a nuestros consejeros.

### **Comité de Auditoría**

La LMV nos obliga a tener un comité de auditoría, el cual estará integrado por al menos tres consejeros independientes designados por el Consejo de Administración, excepto por el presidente el cual será designado por nuestros accionistas.

Establecimos un comité de auditoría en nuestra asamblea de accionistas celebrada el 3 de septiembre de 2014. A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de auditoría:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada	Presidente
Luis Rubio Freidberg	Miembro
Jerónimo Marcos Gerard Rivero	Miembro

Cada uno de los miembros del comité de auditoría ha sido designado en su cargo por un año o hasta en tanto sea reemplazado. Consideramos que los tres miembros del comité de auditoría son independientes conforme a la LMV y cada miembro califica como un experto en finanzas.

Nuestro comité de auditoría está obligado a preparar un informe anual a ser presentado ante nuestro Consejo de Administración, el cual deberá incluir:

- un informe acerca de nuestros sistemas de control interno y nuestros procedimientos internos de auditoría y cualquier falla en los mismos;
- la evaluación de nuestros auditores externos;
- los resultados que deriven de la revisión de nuestros estados financieros; y
- cualquier modificación a nuestras políticas de contabilidad.

El quórum para cualquier sesión de nuestro comité de auditoría es de la mayoría de sus miembros y las decisiones deberán tomarse por la mayoría de sus miembros. Para más información sobre nuestro comité de auditoría y sus facultades ver “Estatutos sociales y otros convenios”.

### **Comité de Prácticas Societarias**

La LMV nos obliga a tener un comité de prácticas societarias, el cual deberá conformarse por al menos tres consejeros independientes o por mayoría de consejeros independientes (según se prevé en la LMV), quienes serán designados por nuestro Consejo de Administración, excepto por el presidente el cual será designado por nuestros accionistas. Los miembros actuales fueron designados en la asamblea de accionistas celebrada el 3 de septiembre de 2014. A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de auditoría:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Arturo J. Saval Pérez <sup>(1)</sup>	Presidente
Luis Rubio Freidberg	Miembro
Jerónimo Marcos Gerard Rivero	Miembro

<sup>(1)</sup>Miembro no independiente en términos del Artículo 25 de la LMV.

Cada uno de los miembros del comité de prácticas societarias ha sido designado en su cargo por un año o hasta en tanto sea reemplazado. Consideramos que los tres miembros del comité de prácticas societarias son independientes conforme a la LMV y cada miembro califica como un experto en finanzas.

El comité de prácticas societarias es responsable de, entre otros;

- rendir sus opiniones al Consejo de Administración en relación con el desempeño de nuestros funcionarios clave y la compensación que se les deberá pagar a nuestros funcionarios y consejeros;
- reportar operaciones celebradas con partes relacionadas;
- solicitar opiniones a expertos terceros independientes;
- convocar a asambleas de accionistas; y
- prestar asistencia al Consejo de Administración en la preparación de los informes para la asamblea anual de accionistas.

### **Otros comités auxiliares del Consejo de Administración**

En adición a los comités de auditoría y de prácticas societarias, el Consejo de Administración podrá establecer otros comités especiales que considere necesarios para el desarrollo de las operaciones de la Compañía, incluyendo un Comité Ejecutivo.

El Comité Ejecutivo tratará todos los asuntos urgentes cuya atención no permita demora a juicio de sus miembros, en función de la periodicidad de las sesiones del Consejo de Administración. En particular, el Comité Ejecutivo tendrá la facultad exclusiva de someter a la aprobación del Consejo de Administración, entre otras, las siguientes operaciones a ser realizadas por la Compañía o por las personas morales contraladas por ésta:

- (i) la adquisición o venta de cualquier activo inmobiliario de la Compañía y/o de las personas morales que sean controladas por ésta;
- (ii) la contratación de deuda o pasivos financieros por más del 5% (cinco por ciento) del total de los activos consolidados de la Compañía, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que consistan en una o más operaciones pero que pudieran considerarse como una sola;
- (iii) la celebración de contratos de obra, promoción de inmuebles y desarrollo de inmuebles por montos superiores a \$50,000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda;
- (iv) la adopción del plan de negocios y presupuesto anual de la Compañía, así como cualquier desviación significativa en monto mayores a 5% (cinco por ciento) en gastos respecto de lo aprobado en dicho plan de negocios y presupuesto anual;
- (v) el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías por montos superiores a \$50,000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda.

### Principales Funcionarios

A continuación se señalan los nombres de nuestros principales funcionarios, sus funciones principales, su experiencia de negocio, incluyendo otros cargos directivos, y sus años de servicio en su cargo actual.

Nombre	Cargo	Edad
Francisco Alejandro Zinser Cieslik	Director General	53
Francisco Medina Elizalde	Director General Adjunto	54
Enrique Gerardo Martínez Guerrero	Director de Finanzas	45
Miguel Bornacini Reynoso	Director de Relación con Inversionistas	35
José Alberto Santana Cobián	Director de Administración	47
Rafael Morgado Díaz	Director Comercial	50
Gabriela Ríos Palacios	Director de Operaciones	43
Rene Delgado Chapman	Director Jurídico	38
Juan Carlos Quijano	Director de Recursos Humanos	45

A continuación se presenta cierta información biográfica respecto de cada uno de nuestros principales funcionarios:

*Francisco Zinser* es nuestro Director General. El Sr. Zinser cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Operaciones y Director Global de Estrategia y Desarrollo de NH Hoteles, Director de Desarrollo y Expansión de Grupo Posadas, así como Director General de Grupo Chartwell de 1997 a 2005. Es Licenciado en Administración de Empresas con especialización en Finanzas por la Universidad Anáhuac.

*Francisco Medina Elizalde* es nuestro Director General Adjunto. El Sr. Medina cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director General de NH Hoteles Latinoamérica, Director Regional de Operación de Grupo Posadas y Director de Operaciones de Grupo Chartwell de 1997 a 2005. Estudió una Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad de Guadalajara.

*Enrique Gerardo Martínez* es nuestro Director de Finanzas. El Sr. Martínez cuenta con más de 15 años en la industria hotelera. Fungió como Director de Administración y Finanzas en Grupo Chartwell por 15 años y previamente fue Vicepresidente Administrativo de Grupo Financiero Ixe durante 10 años. El Sr. Martínez es Contador por la Universidad Anáhuac.

*Miguel Bornacini Reynoso* es nuestro Director de Relación con Inversionistas. Tiene 12 años de experiencia en las industrias inmobiliaria y financiera. Fue Vicepresidente de Fusiones y Adquisiciones y posteriormente Director de Planeación Financiera en Grupo Chartwell. Previamente colaboró en Nexus Capital Private Equity Funds. Estudió Ingeniería Industrial en la Universidad Iberoamericana y una Maestría en Dirección Global de Negocios en la EGADE Business School del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey en México y 4 Escuelas de Negocios Internacionales en Brasil, China, Estados Unidos de América y Holanda.

*José Alberto Santana Cobián* es nuestro Director de Administración. El Sr. Santana cuenta con más de 15 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Administración y Finanzas de NH Hoteles México y Caribe y anteriormente Gerente de Consolidación y Contralor Corporativo del mismo Grupo. Fue Auditor de Deloitte durante 6 años. Estudió la licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Nacional Autónoma de México y una Maestría en Administración en la Universidad Iberoamericana.

*Rafael Morgado Díaz* es nuestro Director Comercial. El Sr. Morgado cuenta con más de 25 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director Comercial de NH México y Mercosur durante 4 años y anteriormente Director Comercial de Meliá Hotels & Resorts Américas por 5 años. Fue Director Comercial de NH Las Américas durante 5 años. Fue Director de Ventas de Grupo Chartwell por 2 años y también fue Director de Ventas del Grupo SIDEK durante 5 años.

*Gabriela Ríos Palacios* es nuestra Directora de Operaciones. La Srita. Ríos cuenta con más de 14 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Gerente General del Hotel NH Terminal 2 Aeropuerto CD de México, ha trabajado en NH desde sus inicios escalando varias posiciones de las áreas de ventas y división habitaciones y participando como Gerente General en la apertura de varios Hoteles. Estudió la licenciatura en Administración de Empresas Turísticas en la Universidad Intercontinental.

*Rene Delgado Chapman* es nuestro Director Jurídico. El Sr. Delgado cuenta con más de 7 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director Jurídico de Grupo Chartwell y previamente ocupó diversas posiciones dentro de las áreas jurídicas de las subsidiarias de dicho grupo, las cuales se encuentran dedicadas principalmente al sector del desarrollo inmobiliario. Estudió la Licenciatura en Derecho en la Universidad Nacional Autónoma de México.

*Juan Carlos Quijano* es nuestro Director de Recursos Humanos. El Sr. Quijano cuenta con más de 13 años en la industria hotelera y previamente trabajó como Gerente de Relaciones Internacionales en Ford Motor Company en México.

#### ***Pagos a Consejeros y Principales Funcionarios***

El monto total de las contraprestaciones pagadas a nuestros principales funcionarios durante el 2014 fue de aproximadamente Ps. 21.8 millones. La compensación total incluye el plan de bonos que está basado en el desempeño individual y en los resultados de nuestras operaciones. Salvo por los consejeros independientes (cuya retribución será determinada por la asamblea de accionistas), los consejeros no reciben contraprestación alguna por su participación en el Consejo de Administración o en sus comités.

#### **Principales Accionistas**

El Fideicomiso de Administración es el único titular del 10% o más de las acciones suscritas de nuestro capital social. Los fideicomisarios del Fideicomiso de Administración que indirectamente mantienen una participación mayor al 10% del capital social de la Compañía son (i) Nexus Capital Private Equity Fund, III, L.P., quien mantiene derechos fideicomisarios sobre 94,913,353 Acciones de la Compañía, (ii) HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/234346, quien mantiene derechos fideicomisarios sobre 28,474,006 Acciones de la Compañía, y (iii) HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/253413, quien mantiene derechos fideicomisarios sobre 28,474,006 Acciones. Los fideicomisarios de dicho Fideicomiso de Administración que forman parte del consejo de administración de la Compañía y mantienen una participación indirecta mayor al 1% del capital social de GHSF a través de dicho Fideicomiso de Administración son (i) Carlos Gerardo Ancira Elizondo, quien mantiene derechos fideicomisarios sobre 38,927,462 Acciones, y (ii) Guillermo Ancira Elizondo, quien mantiene derechos fideicomisarios sobre 10,386,524 Acciones.

Excepto por lo previsto en el párrafo anterior, no hay un grupo de personas físicas o morales, que directa o indirectamente tenga una participación de más del 10% en el capital social de la Emisora o una influencia significativa o poder de mando en los términos de la LMV.

No existe compromiso conocido por la Emisora que pudiera significar un cambio de control en las acciones de GHSF.



El Fideicomiso de Administración es administrado por un comité técnico integrado por 3 miembros, uno designado por cada Principal Accionista. A través de dicho Fideicomiso de Administración, los Principales Accionistas mantienen el control, poder de mando e influencia significativa respecto de la Emisora. Sin perjuicio de lo anterior, salvo por los siguientes asuntos, cada Principal Accionista puede ejercer los derechos de voto derivados de sus Acciones de manera individual. Dichos asuntos en los que se requiere el voto unánime de los miembros del comité técnico para su aprobación incluyen: (i) asuntos que conforme a la legislación aplicable o los estatutos sociales sean competencia de la asamblea extraordinaria; (ii) asuntos que en los términos de los estatutos sociales deban ser resueltos por el consejo de administración de la Emisora previa opinión favorable del comité ejecutivo y que sean votados por la asamblea de accionistas; (iii) modificación de políticas de dividendos; y (iv) operaciones que pretenda llevar a cabo GHSF o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% o más de los activos consolidados de GHSF con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que sean simultáneas o sucesivas pero que puedan considerarse una sola. Sin considerar el Fideicomiso de Administración, de forma individual, cada uno de los Principales Accionistas tiene poder de mando e influencia significativa en la Emisora. Adicionalmente, el Fideicomiso de Administración restringe la posibilidad de los Principales Accionistas de enajenar las Acciones de las cuales sean propietarios por un período mínimo de 12 meses contado a partir de la Oferta, sujeto a la posibilidad de vender en una oferta pública de acciones subsecuente. Transcurridos dichos 12 meses, los mencionados Principales Accionistas podrán vender sus Acciones siempre y cuando los demás Principales Accionistas puedan participar proporcionalmente en dichas ventas.

El Fideicomiso de Administración, establece que los Principales Accionistas se obligan entre sí y frente a GHSF a que, mientras que el mismo se encuentre en vigor, (i) presentarán a GHSF aquellas oportunidades de negocio que surjan en el segmento de hoteles en México y que se le presenten a los Principales Accionistas directamente o a través de sus afiliadas; y (ii) en caso de que GHSF apruebe explorar la oportunidad de inversión, los Accionistas se obligan a no perseguir o desarrollar dicha inversión u oportunidad de manera independiente y a coadyuvar con la Emisora para que la Emisora aproveche dicha oportunidad. Dicho Fideicomiso de Administración además establece que, en el caso de los Principales Accionistas y/o sus afiliadas, la exclusividad no será aplicable a:

- hoteles en México categorizados como de Lujo Superior o como Hoteles Boutique y sus respectivas operadoras;
- inversiones en hoteles en México cuya administración no es delegada por parte del dueño de la marca a un operador tercero o independiente y que se encuentren dentro de la categoría descrita en el punto anterior;
- inversiones en hoteles en México que por sus características y producto van dirigidos al segmento más alto de la población por generación económica;
- hoteles de esta misma categoría descrita en los párrafos primero y tercero anterior que complementen un desarrollo inmobiliario de carácter residencial especulativo y fraccional, en el entendido que en dicho caso, se proporcionaría a la Compañía la oportunidad de presentar un proyecto para desarrollar en el mismo un hotel de categoría menor a Lujo Superior (*upper-upscale*) u Hoteles Boutique;
- compras de, o inversiones en, portafolios internacionales de activos hoteleros o de empresas internacionales operadoras de hoteles que indirectamente tengan activos hoteleros u operadoras de hoteles en México, siempre que dichos activos u operaciones no constituyan más del 40% del valor (de los activos o ingresos por operación) del portafolio o de la empresa operadora;
- compras de, o inversiones en, portafolios nacionales de activos hoteleros o de empresas nacionales operadoras de hoteles, siempre que los activos u operaciones de categoría inferior a Lujo Superior o Hoteles Boutique no constituyan más del 20% del valor (de los activos o ingresos por operación) del portafolio o de la empresa operadora de que se trate *en el entendido* que el Principal Accionista que corresponda realizará esfuerzos comerciales razonables para que la operación de dichos hoteles de categoría inferior a Lujo Superior o Hoteles Boutique sea realizada por la Compañía (a través de sus subsidiarias) en la medida que los contratos lo permitan o al vencimiento de los mismos;
- inversiones en activos hoteleros e inmobiliarios ubicados en México propiedad de Walton Street Capital a la fecha del contrato de fideicomiso;
- inversiones en proyectos de uso mixto que incluyan hoteles *en el entendido* que el Principal Accionista que corresponda realizará esfuerzos comerciales razonables para que la operación de dichos hoteles de categoría inferior a Lujo Superior o Hoteles Boutique sea realizada por la Compañía (a través de sus subsidiarias) en la medida que los contratos lo permitan o al vencimiento de los mismos; e

- inversiones en hoteles en México que estén sujetos a contratos de operación a largo plazo y que por lo tanto no sea factible que la Compañía celebre contratos de operación respecto dichos activos dentro de los 24 meses siguientes a su adquisición, *en el entendido* que el Principal Accionista que corresponda realizará sus esfuerzos comerciales razonables para que la operación de dichos hoteles sea realizada por la Compañía (a través de sus subsidiarias) al vencimiento de los contratos de operación vigentes.

### Evolución Reciente del Capital Social

Al 31 de diciembre de 2013, nuestro capital social se encontraba distribuido de la siguiente forma:

Socios	No. de Partes Sociales	Capital Fijo	Capital Variable	Total	Porcentaje de Participación
Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del Fideicomiso F/1342	1	\$1,500.00	\$476,232,000.00	\$476,233,500.00	50%
Nexus Capital Private Equity Fund III, L.P.	1	\$1,500.00	\$476,232,000.00	\$476,233,500.00	50%
<b>TOTAL:</b>	2	\$3,000.00	\$952,464,000.00	\$952,467,000.00	100%

Al 31 de diciembre de 2014 y como resultado de la Oferta Pública, el capital social de la Compañía quedó distribuido de la siguiente forma:

Accionistas	Acciones Capital Mínimo Fijo "Clase I"	Capital Mínimo Fijo	Acciones Capital Variable "Clase II"	Capital Variable	No. Total de Acciones	Total (Ps.)
Fideicomiso de Administración	24,727	\$ 53,000.00	207,475,273	\$ 1,306,660,027.74	207,500,000	\$ 1,306,713,027.73
Público Inversionista	0	\$ 0	68,000,000	\$ 428,224,028.36	68,000,000	\$ 428,224,028.36
<b>TOTAL<sup>(1)</sup></b>	24,727	\$ 53,000.00	275,475,273	\$ 1,734,884,056.10	275,500,000	\$ 1,734,937,056.09

(1).- El monto excluye los gastos de emisión de la oferta pública

#### d) Estatutos sociales y otros convenios

##### Estatutos

A continuación incluimos una descripción de nuestro capital social y de las disposiciones más relevantes de nuestros estatutos sociales y de la legislación mexicana (en particular, de la LMV) en lo que respecta a los mismos. Esta descripción es un resumen y, como tal, no es exhaustivo. Para una comprensión más integral sugerimos que los inversionistas revisen nuestros estatutos sociales y la legislación aplicable.

##### General

Somos el resultado de una asociación entre nuestros socios Nexus Capital, Walton Street Capital y Grupo Chartwell. Iniciamos operaciones en el año 2010 bajo el régimen legal de una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable. En el mes de agosto de 2014, nuestros socios aprobaron nuestra transformación en una sociedad anónima de capital variable, la cual surtió efectos el 10 de septiembre de 2014. Asimismo y con miras a lograr la Oferta, se aprobó que adoptáramos el carácter de sociedad anónima bursátil de capital variable y la reforma íntegra de nuestros estatutos sociales, con el fin de cumplir con las disposiciones aplicables de la LMV. Una copia de nuestros estatutos sociales ha sido presentada a la CNBV y a la BMV y está disponible para su revisión en las oficinas de la BMV o en su página de internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). Nuestro domicilio social es la ciudad de México, Distrito Federal, y nuestras oficinas principales se encuentran ubicadas en Juan Salvador Agraz No.65, piso

20, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Código Postal 05348, México, Distrito Federal.

### **Capital Social en Circulación**

Nuestro capital social está integrado por una parte fija representada acciones ordinarias, nominativas, de la Clase “I”, sin expresión de valor nominal, las cuales se encuentran íntegramente suscritas y pagadas, y por una parte variable, la cual es ilimitada, representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Clase “II”, sin expresión de valor nominal. Nuestro capital social en circulación está integrado por 275,500,000 Acciones, de las cuales 24,727 corresponderán a la parte fija del capital social y 275,475,273 corresponderán a la parte variable.

### **Cambios al Capital Social**

El capital social de la Compañía será susceptible de aumentos o disminuciones según lo dispuesto a continuación. La parte fija del capital social podrá aumentarse o disminuirse por resolución de la asamblea general extraordinaria de accionistas y la consecuente reforma de nuestros estatutos sociales. La parte variable podrá aumentarse o disminuirse por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas, sin que sea necesario modificar nuestros estatutos sociales. En ningún caso podrán emitirse acciones nuevas representativas del capital social de la Compañía, a menos que las emitidas con anterioridad hubieran sido íntegramente suscritas y pagadas o de otra forma hubieran sido canceladas. Todos los aumentos de capital, en la parte fija o variable, deberán inscribirse en nuestro libro de variaciones de capital.

### **Registro y Transferencia**

Nuestras Acciones están representadas por certificados provisionales o títulos de acciones definitivos que serán nominativos y podrán amparar una o más Acciones. Nuestros accionistas podrán mantener sus Acciones en forma de títulos físicos, o bien, en registros electrónicos en los libros de intermediarios autorizados para mantener cuentas con Indeval. Indeval será el tenedor registrado de las Acciones que se mantengan a través de registros electrónicos en dichas cuentas. Asimismo, la Compañía mantiene un libro de registro de acciones en los términos del artículo 128 de la LGSM y únicamente reconocerá como accionistas a las personas que se encuentren inscritas como tales en dicho registro, y a quienes mantengan Acciones a través de registros en cuentas con Indeval. De conformidad con la legislación mexicana, todas las transmisiones que se hagan de las Acciones deberán inscribirse en el libro de registro de acciones, de tal manera que permitan correlacionar el registro de acciones con los registros de cuentas en Indeval y las de los depositantes en Indeval. Las Acciones acreditadas en forma de títulos físicos podrán ser transferidas únicamente por el endoso y la entrega del mismo, junto con la anotación hecha en el registro de acciones de la Compañía.

### **Asambleas de Accionistas y Derechos de Voto**

La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la Compañía. Las asambleas podrán ser ordinarias y extraordinarias, debiendo ambas reunirse en el domicilio social, salvo caso fortuito o fuerza mayor, pero en todo caso se reunirán en territorio nacional.

La asamblea ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los 4 meses siguientes a la terminación del ejercicio social, y resolverá, además de los asuntos contenidos en el orden del día, aquellos a que se refiere los artículos 180 y 181 de la LGSM, incluyendo la aprobación de estados financieros y la forma en que se aplicarán, en su caso, las utilidades del ejercicio anterior (incluyendo el pago de dividendos), la designación de miembros que integran el Consejo de Administración, la determinación de emolumentos a los administradores y la determinación sobre el monto máximo de recursos que podrá destinarse en cada ejercicio a la compra de acciones propias o títulos de crédito que representen dichas acciones. Adicionalmente, la asamblea ordinaria se reunirá para aprobar las operaciones que pretendamos llevar a cabo ya sea directamente o a través de sociedades que controlemos, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% o más de nuestros activos consolidados con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, sea simultánea o sucesiva, pero que por sus características puedan considerarse como una sola operación; en dichas asambleas podrán votar los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido.

Son asambleas extraordinarias las que se reúnan para tratar cualquiera de los asuntos a que se refiere el artículo 182 de la LGSM, así como los artículos 53 y 108 de la LMV, incluyendo, entre otros, la prórroga de la duración de la

Compañía, la disolución anticipada, reformas a los estatutos sociales, la transformación, fusión y escisión de la Compañía, la emisión de acciones privilegiadas y acciones para conservar en tesorería para posterior suscripción por el público, la solicitud de cancelación del registro de las acciones en el RNV, entre otros.

Las asambleas de accionistas serán convocadas en cualquier tiempo por cuando menos 2 miembros del Consejo de Administración, el presidente ejecutivo del Consejo de Administración, el comité de auditoría, el comité de prácticas societarias, el comité ejecutivo o el secretario, o por la autoridad judicial, en su caso. Los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social, podrán requerir al presidente ejecutivo del Consejo de Administración o al presidente de los comités que realicen las funciones de prácticas societarias y/o de auditoría, en cualquier momento, se convoque a una asamblea general de accionistas, en los términos señalados en el artículo 50 de la LMV, sin que al efecto sea aplicable el porcentaje señalado por el artículo 184 de la LGSM. Asimismo, los accionistas titulares de acciones o de títulos de crédito que representen dichas acciones, con derecho a voto, que sean propietarios de cuando menos una acción también podrán solicitar que se convoque a una asamblea de accionistas en los casos y términos previstos en el artículo 185 de la LGSM.

Las convocatorias para asambleas de accionistas deberán publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio de la Compañía o, una vez implementado, mediante la publicación de un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, por lo menos con 15 días naturales de anticipación a la fecha señalada para la asamblea respectiva. La convocatoria contendrá la lista de asuntos que deban tratarse en la asamblea de que se trate, sin que puedan incluirse asuntos bajo el rubro de generales o equivalentes, así como la fecha, lugar y hora, en que deba celebrarse. En caso de segunda convocatoria, ésta podrá hacerse después de 24 horas de la fecha señalada para la celebración de la asamblea correspondiente, en los términos antes señalados y en un plazo de por lo menos 8 días naturales anteriores a la fecha de celebración de la asamblea respectiva.

Para asistir a las asambleas, los accionistas deberán estar inscritos en nuestro libro de registro de acciones. Para obtener la constancia de ingreso a las asambleas, los accionistas deberán depositar en nuestra secretaría las Acciones de que sean titulares o, en su caso, entregar la constancia de que sus acciones se encuentran depositadas en alguna institución financiera, con la anticipación indicada en la convocatoria respectiva. Tratándose de acciones depositadas en alguna institución para el depósito de valores, las tarjetas de admisión se expedirán contra la entrega que se haga de la constancia y, en su caso, del listado complementario, que se prevén en el artículo 290 de la LMV. Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas por la persona o personas que designen mediante carta poder firmada ante dos testigos, o bien, por mandatarios con poder general o especial suficiente otorgado en términos de la legislación aplicable, o a través de los formularios a que se refiere el artículo 49 de la LMV.

La asamblea general ordinaria de accionistas se considerará legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, si en ella están representadas el 50% de las acciones representativas del capital social más una acción; en segunda o ulterior convocatoria, se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de acciones representadas en la misma. La asamblea general extraordinaria de accionistas se considerará legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, si en ella están representadas por lo menos el 75% de las acciones representativas del capital social; en segunda o ulterior convocatoria, se considerará legalmente instalada si en ella están representadas por lo menos el 50% de las acciones representativas del capital social más una acción.

Todas las Acciones conferirán a sus titulares iguales derechos y obligaciones. En este sentido, cada Acción otorgará a su tenedor derecho a un voto en la asamblea de accionistas de que se trate, en el entendido que sólo tendrán derecho a voto las Acciones íntegramente suscritas y pagadas. Tratándose de asambleas ordinarias, las resoluciones se tomarán y serán válidas si se aprueban por el voto de accionistas que represente cuando menos la mayoría de las acciones presentes o representadas en la asamblea respectiva. Tratándose de asambleas extraordinarias, las resoluciones se tomarán y serán válidas si se aprueban por el voto de las acciones que representen por lo menos el 50% más una de todas las acciones con derecho a voto en que se divide el capital social.

### **Nombramiento de Consejeros**

Nuestro Consejo de Administración se encuentra integrado actualmente por 10 miembros propietarios y 4 suplentes, de los cuales 3 tienen el carácter de independientes por no encontrarse en los supuestos a que hace referencia el artículo 26 de la LMV. De conformidad con nuestros estatutos sociales, nuestro Consejo de Administración podrá estar integrado por un mínimo de 10 y un máximo de 21 consejeros propietarios (y sus respectivos suplentes), según

lo determine la asamblea general ordinaria de accionistas correspondiente, de los cuales, al menos, el 25% deberán ser independientes (incluyendo sus suplentes). La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del Consejo de Administración, se encargará igualmente de calificar la independencia de sus consejeros, la cual podrá ser cuestionada por la CNBV dentro de los 30 días siguientes contados a partir de la fecha en que la designación del consejero sea notificada a la CNBV. La CNBV solo podrá cuestionar la designación después de haber llevado a cabo una audiencia con nosotros y con el consejero afectado. Los consejeros (y sus respectivos suplentes) permanecerán en funciones por el término de un año, con la posibilidad de ser reelectos. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene la asamblea de accionistas para revocar sus nombramientos y hacer nuevas designaciones en cualquier tiempo, en el entendido, sin embargo, que la remoción del presidente ejecutivo del Consejo de Administración corresponderá resolverla a la asamblea general extraordinaria con el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos el 66% del capital social.

Los consejeros podrán ser o no accionistas, pero en ningún caso podrán desempeñarse como tales las personas que hubieren ejercido el cargo de auditor externo de la Compañía o de alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que pertenecemos, durante los 12 meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento. Podrá así mismo el Consejo de Administración, designar consejeros provisionales sin intervención de la asamblea de accionistas, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior o en el artículo 155 de la LGSM. La asamblea de accionistas ratificará, en su caso, dichos nombramientos o designará a los consejeros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento.

Los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social, tendrán derecho a designar y revocar en asamblea general de accionistas a un miembro del Consejo de Administración y a su respectivo suplente, en el entendido que siempre deberá observarse que el 25% de los consejeros reúnan la calidad de independientes. Tal designación, sólo podrá revocarse por los demás accionistas cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los 12 meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.

### **Consejo de Administración**

Nuestra administración está encomendada a un Consejo de Administración y a nuestro Director General. El Consejo de Administración es el órgano responsable de establecer las estrategias generales para la conducción de nuestro negocio y la implementación de las mismas. Para tales efectos, el Consejo de Administración estará facultado para ejercer poderes generales para actos de administración, pleitos y cobranzas y actos de dominio, así como para emitir y suscribir títulos de crédito. Entre otras funciones, el Consejo de Administración deberá ocuparse de los siguientes asuntos en términos de nuestros estatutos sociales y la LMV:

- ejecutar los acuerdos de la asamblea de accionistas y, en general, llevar a cabo los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para el desarrollo de los objetos de la Compañía;
- vigilar la gestión y conducción de nuestro negocio, así como el desempeño de los directivos relevantes;
- establecer los comités o comisiones especiales que considere necesarios para el desarrollo de nuestras operaciones, fijando, en su caso, las facultades y obligaciones de tales comités o comisiones, incluyendo la determinación del número de miembros que los integren y las reglas que rijan su funcionamiento;
- resolver, con la previa opinión de nuestro comité ejecutivo, acerca de los programas de adquisición de Acciones, así como aprobar políticas de adquisición y colocación de Acciones propias;
- expedir lineamientos internos, políticas, códigos de conducta y demás ordenamientos que establezcan el régimen auto-regulatorio aplicable a nuestros consejeros, directivos, funcionarios, apoderados y empleados;
- aprobar, con la previa opinión del comité que sea competente, (i) las políticas y lineamientos para el uso y goce de nuestros bienes y los de las personas morales que controlamos, por parte de personas relacionadas, (ii) nuestras operaciones con personas relacionadas, salvo bajo ciertas circunstancias muy limitadas, (iii) las operaciones que se ejecuten, ya sea simultáneamente o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendamos llevar a cabo, en el lapso de un ejercicio social,

cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, adquisiciones, inversiones o enajenación de bienes con valor igual o superior al 5% de nuestros activos consolidados, o el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Compañía, (iv) nuestros estados financieros, y (v) el nombramiento o destitución de nuestro Director General y su retribución, entre otras;

- determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas que correspondan;
- aprobar políticas de información y comunicación con los accionistas y el mercado, así como con los consejeros y directivos relevantes, para dar cumplimiento a las disposiciones de la LMV;
- aprobar la opinión que deberá ser presentada a la asamblea general de accionistas en relación al reporte preparado por el Director General (el cual incluye nuestros estados financieros anuales) y el reporte a ser presentado a la asamblea general de accionistas respecto de las políticas de contabilidad y el criterio utilizado para la preparación de nuestros estados financieros; y
- emitir una opinión respecto del precio de colocación en relación a una oferta pública de compra de nuestras Acciones.

A falta de designación expresa por la asamblea general ordinaria de accionistas, el Consejo de Administración designará de entre sus miembros a un presidente ejecutivo, así como a un secretario que no formará parte de dicho órgano. El presidente ejecutivo del Consejo de Administración deberá, entre otras facultades, obligaciones y atribuciones, ejecutar o cuidar la ejecución de las resoluciones de la asamblea general de accionistas y del Consejo de Administración, proponer al Consejo de Administración las personas que deban integrar los comités de auditoría y prácticas societarias y presidir las asambleas de accionistas. Por su parte, el secretario deberá, entre otras facultades, obligaciones y atribuciones, formular, firmar y publicar las convocatorias a asambleas de accionistas, participar con voz, pero sin voto, en las sesiones del Consejo de Administración y expedir las constancias o certificaciones respecto de la representación legal de la Compañía y de los asientos en los libros corporativos que ésta mantenga.

El Consejo de Administración se reunirá por lo menos una vez cada 3 meses en las fechas y en los lugares que el propio consejo determine. El presidente ejecutivo del Consejo de Administración, el presidente de los comités que lleven a cabo las funciones en materia de prácticas societarias y/o de auditoría, cualesquiera 2 consejeros y el secretario o prosecretario, podrán convocar a una sesión del Consejo de Administración e insertar en el orden del día los puntos que estimen pertinentes; en el entendido que, ciertos asuntos solamente podrán incluirse en el orden del día de una sesión del Consejo de Administración a propuesta del Comité Ejecutivo, conforme a lo señalado en nuestros estatutos sociales. Las convocatorias para las sesiones del Consejo de Administración deberán hacerse por escrito y enviarse a cada uno de los consejeros, cuando menos con 5 días hábiles de anticipación a la fecha programada para la sesión correspondiente. Las convocatorias deberán contener la hora, fecha, lugar, así como el orden del día propuesto para la misma. No será necesaria la convocatoria si todos los consejeros propietarios o, en su caso, los suplentes estuvieren presentes en la sesión respectiva, así como cuando el consejo de administración hubiera acordado y establecido un calendario fijo de sesiones. A las sesiones del Consejo de Administración será convocado el auditor externo de la Compañía en calidad de invitado, con voz pero sin voto.

El Consejo de Administración sesionará válidamente con la presencia de la mayoría de sus miembros propietarios o sus respectivos suplentes. Las resoluciones serán válidas si son aprobadas por la mayoría de los asistentes. En caso de empate, el presidente ejecutivo gozará de voto de calidad.

La LMV impone los deberes de diligencia y de lealtad a nuestros consejeros.

La gestión, conducción y ejecución de nuestros negocios, serán responsabilidad de nuestro Director General, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados previamente por el Consejo de Administración. Nuestro Director General cuenta con las más amplias facultades para representarnos en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio, el Director General ejercerá dichas facultades en los términos y condiciones que el Consejo de Administración determine. Entre otros, nuestro Director General tendrá a su cargo,

someter a la aprobación del Consejo de Administración nuestras estrategias de negocio, proponer a nuestro comité de auditoría los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna, suscribir y difundir nuestra información relevante junto con los directivos relevantes encargados de su preparación, asegurarse que se mantengan sistemas de contabilidad, registro, archivo o información y elaborar y presentar al Consejo de Administración un informe sobre la marcha de los negocios, políticas seguidas y proyectos existentes. El Director General y nuestros demás directivos relevantes desempeñarán sus cargos actuando diligentemente y procurando crear valor en beneficio de ésta, sin favorecer a un determinado accionista o grupo de accionistas, siendo responsables por los daños y perjuicios que ocasionen en el ejercicio del cargo.

### **Comités del Consejo de Administración**

El Consejo de Administración se auxiliará de un comité de auditoría y un comité de prácticas societarias en el desempeño de sus funciones de vigilancia. Los comités se integrarán exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de 3 miembros designados por el Consejo de Administración, a propuesta del presidente ejecutivo del mismo, en el entendido que las personas designadas para ocupar el cargo de presidente de dichos comités serán nombrados y removidos por acuerdo de la asamblea general de accionistas, no pudiendo presidir el Consejo de Administración. En caso que seamos controlados por una persona o grupo de personas que tengan el 50% o más de nuestro capital social, el comité de prácticas societarias se integrará, cuando menos, por mayoría de consejeros independientes siempre que dicha circunstancia sea revelada al público. A la fecha de este Reporte Anual, nuestro comité de auditoría está integrado por 3 miembros, los cuales tienen el carácter de independientes por no encontrarse en los supuestos a que hace referencia el artículo 26 de la LMV. Asimismo, nuestro comité de prácticas societarias está integrado por 3 miembros, de los cuales la mayoría tiene el carácter de independiente por no encontrarse en los supuestos a que hace referencia el artículo 26 de la LMV.

Los comités de auditoría y de prácticas societarias actuarán invariablemente como órganos colegiados, sin que sus facultades puedan ser delegadas en personas físicas tales como directores, consejeros delegados o apoderados, y sesionarán cuantas veces fuere necesario, pudiendo ser convocados por el presidente ejecutivo del Consejo de Administración, cualesquiera dos consejeros o el presidente del comité respectivo. Dichos comités sesionarán válidamente con la asistencia de la mayoría de sus miembros y las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los presentes, en el entendido que el presidente del comité respectivo no tendrá voto de calidad en caso de empate.

En materia de auditoría, el comité respectivo se encargará, entre otras, del desarrollo de las actividades siguientes, de acuerdo con las facultades conferidas por el Consejo de Administración y las disposiciones del artículo 42 de la LMV:

- dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competen;
- evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo;
- discutir nuestros estados financieros con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no su aprobación al Consejo de Administración;
- informar al Consejo de Administración la situación que guarda nuestro sistema de control interno y auditoría interna, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte;
- elaborar la opinión sobre el contenido del informe del Director General y someterla a consideración del Consejo de Administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo;
- requerir a los directivos relevantes y demás empleados reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones;
- informar al Consejo de Administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, las acciones correctivas; y
- vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y

operaciones que realicemos se apeguen a la normativa aplicable.

En materia de prácticas societarias, el comité respectivo se encargará, entre otras, del desarrollo de las actividades siguientes, de acuerdo con las facultades conferidas por el Consejo de Administración y las disposiciones del artículo 42 de la LMV:

- dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competen;
- solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente;
- convocar a asambleas de accionistas y hacer que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes;
- apoyar al Consejo de Administración en la elaboración del informe anual a presentarse a la asamblea general de accionistas a que se refiere el artículo 172 de la LGSM y el informe sobre las operaciones y actividades en que hubiera intervenido; y
- elaborar un reporte anual de actividades al Consejo de Administración que verse, entre otros, sobre las operaciones con personas relacionadas que hubiéramos celebrado, los paquetes de emolumentos o remuneraciones a consejeros, directivos relevantes o personas con poder mando, entre otros.

Asimismo, contamos con un comité ejecutivo al cual el Consejo de Administración podrá delegar el manejo diario de los asuntos y negocios en los que ésta participa, distintos de aquellos que son competencia exclusiva del propio Consejo de Administración o de los comités de auditoría y prácticas societarias. El comité ejecutivo estará integrado por 6 miembros, de entre los cuales se elegirá a un presidente, quienes serán designados por la asamblea general ordinaria de accionistas, a propuesta del presidente ejecutivo del Consejo de Administración.

El comité ejecutivo sesionará a convocatoria de nuestro secretario o de cualesquiera 2 de sus miembros. Dicho comité sesionará válidamente con la asistencia de la totalidad de sus miembros y tomará sus resoluciones por unanimidad. El comité ejecutivo podrá reunirse con la periodicidad que se determine en la primera sesión que celebre en un año calendario y tratará todos los asuntos urgentes cuya atención no permita demora, a juicio de sus miembros, en función de la periodicidad de las sesiones del Consejo de Administración. Asimismo, cuidará del cumplimiento de los acuerdos del Consejo de Administración y, en general, gozará de todas las facultades que la asamblea general de accionistas o el Consejo de Administración le confieran al momento de su designación. El presidente del comité ejecutivo informará de las actividades del mismo al Consejo de Administración.

El Comité Ejecutivo tendrá la facultad exclusiva de someter a la aprobación del Consejo de Administración las siguientes operaciones a ser realizadas por la Sociedad o por las personas morales controladas por ésta (por lo que ninguna otra persona u órgano podrá someter dichos asuntos a la consideración y resolución del Consejo de Administración):

- adquisiciones, inversiones y enajenaciones que pretendamos realizar (distintas de las previstas en el punto inmediato siguiente), cuando representen más del 5% del total de nuestros activos consolidados, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que consistan en una o más operaciones pero que pudieran considerarse como una sola;
- la adquisición o venta de cualquiera de nuestros activos inmobiliarios y/o de las personas morales que controlamos;
- la designación de nuestro Director General, Director de Finanzas o Director de Operación y los miembros de los comités de auditoría y prácticas societarias, así como los miembros del consejo de administración (u órgano equivalente) y el director general de las personas morales que controlamos;
- la contratación de deuda o pasivos financieros por más del 5% del total de nuestros activos consolidados, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que consistan en una o más operaciones pero que pudieran considerarse como una sola;



- la celebración de contratos de obra, promoción de inmuebles y desarrollo de inmuebles por montos superiores a Ps. 50,000,000.00 o su equivalente en cualquier otra moneda;
- la celebración de operaciones con personas que en términos de la LMV sean personas relacionadas de la Compañía;
- la definición y modificación del plan para la adquisición de Acciones propias;
- la adopción de nuestro plan de negocios y presupuesto anual, así como cualquier desviación significativa en monto mayores a 5% en gastos respecto de lo aprobado en dicho plan de negocios y presupuesto anual;
- la adopción de, y las modificaciones a cualquier plan de opciones (o beneficios o prerrogativas similares) para el beneficio de nuestros empleados o de cualquier persona que controlemos; y
- el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías por montos superiores a Ps. 50,000,000.00 o su equivalente en cualquier otra moneda.

### **Derecho de Suscripción Preferente**

Los accionistas gozan de un derecho de preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan para representar un aumento en nuestro capital, el cual se ejercerá en proporción al número de acciones de que sean titulares, en la clase que corresponda, al momento de decretarse el aumento respectivo. Este derecho deberá hacerse valer en el plazo establecido por la asamblea de accionistas que decreta el aumento, el cual en ningún caso podrá ser inferior a 15 días naturales contados a partir de la fecha de publicación del aviso correspondiente en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en un periódico de amplia circulación en la Ciudad de México, Distrito Federal o, una vez implementado, en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía.

El derecho preferente para suscribir Acciones no será aplicable:

- con motivo de una fusión;
- por la conversión de obligaciones en Acciones;
- tratándose de una oferta pública de suscripción de Acciones en los términos del artículo 53 de la LMV;
- a aumentos de capital pagados mediante aportaciones en especie o por capitalización de pasivos a nuestro cargo;
- a la adquisición de Acciones propias en los términos del artículo 56 de la LMV; y
- cuando se capitalicen primas sobre Acciones, utilidades retenidas y reservas u otras partidas de nuestro patrimonio.

### **Restricciones a la Propiedad y Transmisión de Acciones**

Conforme a nuestros estatutos sociales, ninguna persona podrá adquirir Acciones a través de una Operación Sujeta a Aprobación (según se define más adelante), que no hubiera sido previamente autorizada por el Consejo de Administración en los términos establecidos en el apartado siguiente. En el caso que se realice una Operación Sujeta a Aprobación sin obtener el previo consentimiento del Consejo de Administración, la misma no surtirá efecto legal alguno y no reconoceremos a la persona o grupo de personas respectivas como titulares o beneficiarios de las Acciones y nos abstendremos de registrar cualesquiera de dichas operaciones en los registros de la Compañía. Adicionalmente, las personas morales que controlemos no podrán adquirir, directa o indirectamente, Acciones o títulos de crédito que las representen, quedando exceptuadas las adquisiciones que se realicen a través de sociedades de inversión. Finalmente, los accionistas de la parte variable del capital social no tendrán derecho de retiro en términos del artículo 50 de la LMV.

## Cambio de Control

De conformidad con la LMV y los estatutos sociales, la adquisición de Acciones que otorguen el control de la Compañía, ya sea en forma directa o indirecta a una persona o grupo de personas (conforme dicho término en la LMV), bajo cualquiera de las operaciones siguientes, requerirá de y solamente podrá realizarse con la previa aprobación del Consejo de Administración (cada una, una “Operación Sujeta a Aprobación”):

- la adquisición por cualquier título o medio legal, directa o indirecta, a través de un acto o sucesión de actos por una persona o grupo de personas, de Acciones representativas o de títulos o instrumentos emitidos con base en dichas Acciones o derechos respecto de dichas Acciones (incluyendo derechos de voto), incluyendo instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente acciones representativas del capital social de la Compañía, que representen 5% o más del capital social;
- la acumulación, asociación o combinación por cualquier título o medio legal, directa o indirecta, a través de un acto o sucesión de actos por una persona o grupo de personas, de acciones representativas del capital social de la Compañía o de títulos o instrumentos emitidos con base en dichas acciones o derechos respecto de dichas acciones (incluyendo derechos de voto), incluyendo instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente acciones representativas del capital social de la Compañía, que representen 5% o más del capital social, y
- cualquier operación o transacción conforme a la cual cualquier persona o grupo de personas se obligue o adquiera el derecho a realizar cualquier de las operaciones previstas en los puntos anteriores.

La persona o grupo de personas interesadas en celebrar una Operación Sujeta a Aprobación deberá presentar una solicitud de autorización por escrito dirigida al presidente ejecutivo y al secretario del Consejo de Administración. El Consejo de Administración deberá de emitir una resolución sobre la solicitud presentada a más tardar en la fecha que sea 3 meses posteriores a la fecha en que la misma haya sido presentada o a la fecha en que la persona o grupo de personas que hayan presentado dicha solicitud hayan entregado cualquier información adicional que sea solicitada. El Consejo de Administración, en la evaluación de la solicitud respectiva, deberá tomar en consideración, entre otros, los factores siguientes, actuando de buena fe en el mejor interés de la Compañía y sus accionistas:

- el efecto que la Operación Sujeta a Aprobación podría tener en nuestros negocios, incluyendo su situación financiera, sus operaciones y perspectivas de negocio;
- la credibilidad, reputación y solvencia de la persona o grupo de personas que pretenden realizar la Operación Sujeta a Aprobación;
- potenciales conflictos de interés; y
- los términos y condiciones de la Operación Sujeta a Aprobación.

La resolución del Consejo de Administración podrá aprobar la solicitud, rechazarla o sujetar su aprobación a modificaciones en los términos y condiciones de la Operación Sujeta a Aprobación, y sólo será válida si la misma es adoptada con el voto favorable de cuando menos las dos terceras partes de los miembros que integran el Consejo de Administración. Si el Consejo de Administración no emite su resolución dentro del plazo anterior, se entenderá que ha negado la autorización respectiva. En el contexto del proceso de aprobación, el Consejo de Administración, en su determinación, no deberá excluir a uno o más accionistas distintos de la persona o grupo de personas que pretenda obtener el control, de los beneficios económicos que, en su caso, resulten de lo establecido anteriormente. En adición, lo establecido anteriormente no permitirá al Consejo de Administración restringir de forma absoluta la toma de control de la Compañía.

No adoptaremos medidas que contravengan lo previsto en la LMV en relación con ofertas públicas forzosas de adquisición. La persona o grupo de personas que estando obligadas a realizar una oferta pública de adquisición no la efectúen u obtengan el control de la Compañía en contravención del artículo 98 de la LMV, no podrán ejercer los derechos societarios derivados de las acciones o derechos adquiridos en contravención de dicho precepto, ni de aquéllas que en lo sucesivo adquieran cuando se encuentren en el supuesto de incumplimiento, siendo ineficaces contra los acuerdos tomados en consecuencia. En relación con una oferta pública de adquisición, el Consejo de

Administración debe, sujeto a la opinión previa de nuestro comité de prácticas societarias, opinar respecto del precio de la oferta.

Cada una de las personas que realice una Operación Sujeta a Aprobación en violación de lo anteriormente previsto, estará obligada a pagarnos una pena convencional por una cantidad igual al precio de la totalidad de las Acciones, títulos o instrumentos representativos del capital social que hayan sido objeto de la operación no aprobada. Adicionalmente, en el caso que se realice una Operación Sujeta a Aprobación sin obtener el previo consentimiento del Consejo de Administración, la misma no surtirá efecto legal alguno y no reconoceremos a la persona o grupo de personas respectivas como titulares o beneficiarios de las Acciones, títulos o instrumentos o derechos respectivos y nos abstendremos de registrar cualesquiera de dichas operaciones en nuestros registros.

Lo previsto anteriormente no será aplicable a:

- la transmisión por donación a personas que tengan parentesco en primero o segundo grado en línea ascendente o descendente;
- la transmisión “*mortis causa*” de las Acciones, títulos o instrumentos o derechos; y
- los incrementos en los porcentajes de participación accionaria debidos a reducciones o aumentos de capital social acordado por nuestras asambleas de accionistas, salvo que sean por fusión con empresas integrantes de otro grupo distinto al encabezado por nosotros.

### **Dividendos**

Nuestro Consejo de Administración y el Director General deben presentar a la asamblea general anual ordinaria de accionistas, los estados financieros del ejercicio fiscal anterior para su aprobación. Una vez que la asamblea de accionistas apruebe dichos estados financieros, determinará la distribución de las utilidades netas del ejercicio anterior. De conformidad con la legislación aplicable y nuestros estatutos sociales, antes de pagar cualquier dividendo, debemos separar cuando menos el 5% de nuestras utilidades netas para constituir una reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva sea equivalente al 20% del capital social. Además, a discreción de la asamblea general de accionistas, podrán separarse otras cantidades para constituir otros fondos extraordinarios, especiales o adicionales que se estimen convenientes, o para la creación o incremento de reservas generales o especiales, incluyendo una reserva para la adquisición de Acciones propias. En su caso, el saldo de las utilidades podrá distribuirse como dividendos. No se distribuirán dividendos si pérdidas de ejercicios anteriores no han sido absorbidas o pagadas en su totalidad. La asamblea general de accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración, fijarán la fecha en que habrá de efectuarse el pago de cualquier dividendo. Los dividendos que no sean cobrados por sus titulares en un periodo de 5 años contados a partir de la fecha señalada para su pago, se entenderán prescritos en favor de la Compañía.

Asimismo, la asamblea general extraordinaria de accionistas podrá establecer políticas y lineamientos específicos para el reparto de dividendos, siempre que las mismas sean aprobadas con el voto favorable de cuando menos el 75% de las acciones representativas de nuestro capital social. Las políticas y lineamientos que se aprueben podrán establecer porcentajes mínimos de distribución anual de nuestras utilidades netas repartibles, en cuyo caso dichas distribuciones estarán condicionadas por la disponibilidad de flujo de efectivo disponible en nuestra caja y cualesquier restricciones contractuales que nos afecten, ya sea en forma directa o indirecta.

### **Recompra de Acciones**

De conformidad con nuestros estatutos sociales y la LMV, podemos recomprar nuestras propias Acciones, ya sea en relación con una reducción del capital social o una recompra con utilidades pendientes de distribuir, debiendo ser, en ambos casos, aprobadas por la asamblea general extraordinaria de accionistas. En relación con una reducción del capital social por reembolso a los accionistas, la recompra de Acciones se hará a prorrata entre los accionistas. En el caso de una recompra con utilidades pendientes de distribución, la recompra de Acciones se llevará a cabo mediante oferta pública en la BMV al precio y conforme al método que al efecto determine la asamblea de accionistas respectiva (pudiendo ser el precio de mercado vigente en ese momento), en forma proporcional entre los accionistas, no siendo necesario cancelar títulos, ni tampoco la realización de sorteo, o mediante sorteo ante fedatario público si la recompra se realiza a cierto precio determinado por la asamblea de accionistas.

## **Disolución o Liquidación**

La Compañía se podrá disolver en caso de actualizarse cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 229 de la LGSM. Disuelta, se pondrá en liquidación. La asamblea de accionistas designará por mayoría de votos presentes 3 liquidadores, quienes deberán actuar conjuntamente y tomarán sus decisiones por mayoría de votos; podrá igualmente revocar los nombramientos respectivos y designar al efecto liquidadores sustitutos. Durante la liquidación, los liquidadores desempeñarán las funciones equivalentes a las que corresponden al Consejo de Administración, estando facultados, en general, para concluir las operaciones y liquidar los negocios de la Compañía. Todas las Acciones que a la fecha de liquidación se encuentren totalmente pagadas y en circulación tendrán derecho a participar equitativamente en cualquier distribución resultante de la liquidación.

## **Derechos de los Accionistas Minoritarios**

Todas las Acciones confieren a sus titulares iguales derechos y obligaciones. Adicionalmente y conforme a la LMV, nuestros estatutos sociales incluyen ciertas protecciones para los accionistas minoritarios, de las cuales algunas han sido descritas anteriormente. Estas protecciones a las minorías incluyen:

- a los titulares de Acciones (incluyendo acciones con voto limitado o restringido), por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social:
  - designar y revocar, en su caso, un miembro del consejo de administración y a su respectivo suplente;
  - requerir al presidente del consejo de administración o de los comités de auditoría y prácticas societarias, que se convoque a una asamblea de accionistas;
  - solicitar que las resoluciones con relación a cualquier asunto del cual no fueron suficientemente informados, sean aplazados;
- a los titulares de Acciones (incluyendo acciones con voto limitado o restringido), que en lo individual o en conjunto tengan el 20% o más del capital social, oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea de accionistas;
- a los titulares de Acciones (incluyendo acciones con voto limitado o restringido), que en lo individual o en conjunto representen el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que nos causen. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en 5 años.

## **Otras Disposiciones**

### *Duración*

De conformidad con los estatutos sociales, la duración de la Compañía es indefinida.

### *Adquisición de Acciones Propias*

Conforme a lo previsto en el artículo 56 de la LMV podremos adquirir las acciones representativas de nuestro capital social o títulos de crédito que representen dichas acciones, así como instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente dichas Acciones, que sean liquidables en especie, siempre que la adquisición se haga en la BMV, en cualquier momento al precio de mercado vigente en ese momento. Los derechos patrimoniales y de voto correspondientes a las Acciones recompradas no podrán ejercerse durante el periodo en el cual la Compañía sea titular de dichas Acciones, y las mismas no se considerarán como Acciones en circulación para efectos de quórum alguno o votación alguna en asamblea de accionistas. No es necesario obtener autorización previa del Consejo de Administración para llevar a cabo dichas adquisiciones. Sin embargo, el monto máximo que podremos utilizar para la adquisición de Acciones propias estará sujeto a la aprobación de la asamblea de accionistas, y el Consejo de Administración o el Director General deberán designar a una o varias personas autorizadas para implementar y llevar a cabo cualquiera de dichas recompras. La adquisición de Acciones propias

está sujeta a las disposiciones de la LMV y deberá efectuarse, registrarse y revelarse en la forma exigida por la CNBV.

#### *Conflictos de Interés*

Conforme a la legislación aplicable, cualquier accionista que en una operación determinada tenga un interés opuesto al de la Compañía y vote al respecto en una asamblea de accionistas será responsable del pago de daños y perjuicios, salvo que sin su voto no se hubiere logrado la mayoría necesaria para la validez de la resolución.

Cualquier consejero que en una operación determinada tenga un interés opuesto al de la Compañía, deberá divulgarlo y abstenerse de toda deliberación y resolución al respecto. El consejero que contravenga esta disposición será responsable de los daños y perjuicios que cause, constituyendo además una violación de dicho consejero a su deber de diligencia.

#### *Cancelación de la Inscripción en el RNV*

En caso de cancelación de la inscripción en el RNV de las Acciones, ya sea a nuestra solicitud o por resolución adoptada por la CNBV, se deberán cumplir aquellos requisitos establecidos en la LMV, incluyendo el lanzamiento de una oferta pública de compra y el establecimiento del fideicomiso respectivo, según sea el caso. Si la cancelación es solicitada por la Compañía, de conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, debe ser aprobada por el 95% de nuestros accionistas en una asamblea extraordinaria.

#### *Derecho de Separación*

En caso de aprobarse por nuestros accionistas un cambio en nuestro objeto social, nacionalidad o la transformación a otro tipo de sociedad, cualquier accionista con derecho a voto que hubiere votado en contra de la aprobación de estos asuntos en la asamblea general de accionistas, tendrá derecho de separarse de la Compañía y obtener el reembolso de sus Acciones, en proporción al activo social, siempre y cuando el accionista ejerza dicho derecho dentro de los 15 días siguientes a la asamblea en la que se haya aprobado el cambio.

#### *Jurisdicción*

Nuestros estatutos sociales establecen que, cualquier controversia entre nosotros y nuestros accionistas, o entre nuestros accionistas, se someterá a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de México, Distrito Federal.

#### ***e) Otras prácticas de gobierno corporativo***

La Emisora se apega a las prácticas de gobierno corporativo incluidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas y a las reglas que se encuentran incluidas dentro de los estatutos sociales de la Emisora. No hemos adoptado ningún tipo de código o práctica que sean contrarias a las mencionadas reglas.

Los consejeros suplentes actualmente nombrados, única y exclusivamente pueden suplir las ausencias de los consejeros propietarios respecto de los cuales fueron nombrados como suplentes.

La Emisora no ha adoptado ninguna práctica que pudiera tener el efecto de restringir la información a accionistas, consejeros o miembros de los comités. Toda la información que de acuerdo a la legislación aplicable debe de producir y entregar la Emisora, ha sido producida y entregada en tiempo y forma.

## 5. MERCADO DE CAPITAL

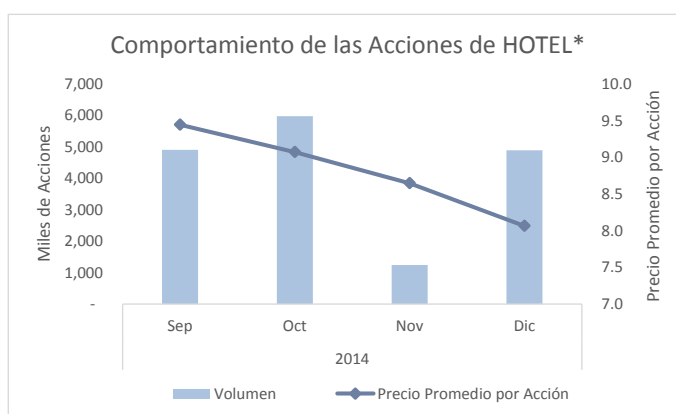
### a) Estructura Accionaria

La información sobre acciones representativas del capital social se encuentra en el apartado 2. La Emisora, inciso b. Descripción del Negocio, sección xii. Acciones Representativas del Capital Social de este documento.

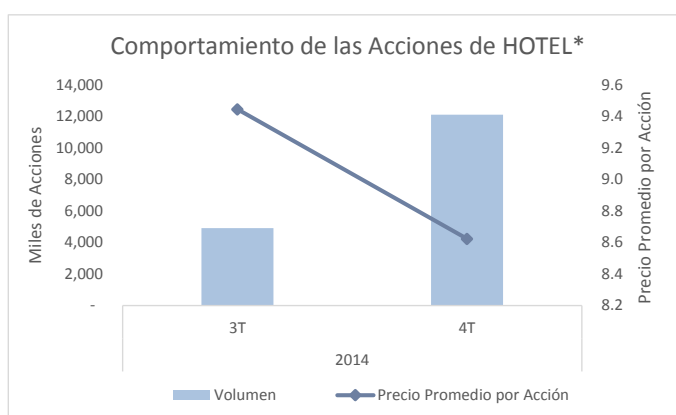
### b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

Las acciones cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra “HOTEL”. El comportamiento de la acción al cierre del 31 de diciembre de 2014 se describe a continuación:

#### El comportamiento mensual de la acción:



#### El comportamiento trimestral de la acción:



#### El comportamiento de la acción de los últimos 6 meses:

Periodo	oct-14	nov-14	dic-14	ene-15	feb-15	mar-15
Máximo	9.40	9.13	8.50	8.22	8.26	8.27
Mínimo	8.95	8.33	7.81	7.82	7.68	7.91

Fuente: Infosel

***c) Formador de Mercado***

La única firma con la que GHSF tiene un Contrato de Prestación de Servicios de Formación de Mercado es con UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero.

El contrato podrá darse por terminado de manera anticipada (i) por cualquiera de las partes mediante notificación por escrito a la otra, entregada con una antelación de al menos 2020 días hábiles. La parte solicitante de la terminación se compromete a notificar dicha terminación por escrito a la BMV, con al menos 15 días hábiles previos a la fecha en que dejará de tener efecto el contrato o (ii) cuando se actualice cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 2.015.00 del Reglamento Interior de la BMV.

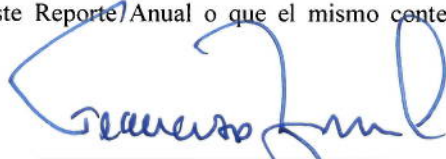
El contrato tiene como objeto, la prestación de servicios de formación de mercado por parte del formador de mercado, con la finalidad de aumentar la liquidez de los valores de la Emisora, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, de conformidad con lo establecido en las leyes, disposiciones de carácter general, reglamentos y normas de autorregulación aplicables, emitidas por las autoridades y organismos autorregulatorios.

## 6. PERSONAS RESPONSABLES

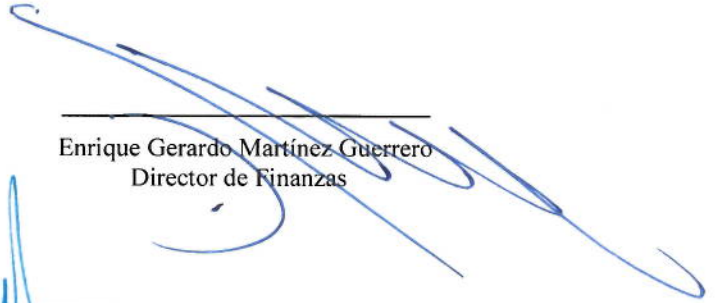
### Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Francisco Alejandro Zinser Cieslik  
Director General



Enrique Gerardo Martínez Guerrero  
Director de Finanzas



Rene Delgado Chapman  
Director Jurídico



## DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la “Compañía”) al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 y por los años terminados en esas fechas, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 17 de abril de 2015 y 15 de abril de 2014, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados”.

### KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C. P. C. **Guillermo Ochoa Maciel**  
Socio



C. P. C. **Héctor Arturo Ramírez Calleja**  
Socio y Apoderado



**KPMG Cárdenas Dosal**  
Manuel Avila Camacho 176  
Col. Reforma Social  
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00  
www.kpmg.com.mx

México, D.F., a 17 de abril de 2015.

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

En mi carácter de auditor externo de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la "Compañía"), y de acuerdo con lo establecido en los artículos 33, fracción I, inciso a), numeral 5 y 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones Generales"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), en relación con: (i) los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por los años terminados en esas fechas, y (ii) los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 y por los años terminados en esas fechas, declaro bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

- I. Que desde la fecha en que inicié la prestación de mis servicios como auditor externo de la Compañía, durante el desarrollo de las auditorías y hasta la fecha de emisión de mis informes de auditoría sobre los estados financieros consolidados dictaminados mencionados en el párrafo anterior de esta carta, no me ubiqué en alguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 83, fracciones I a X de las Disposiciones Generales.
- II. Expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.
- III. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos utilizados para elaborar mis informes de auditoría correspondientes, y a proporcionarla a la Comisión cuando me lo solicite.
- IV. Derogada por las Disposiciones Generales.
- V. Cuento con la documentación vigente que acredita mi capacidad técnica.
- VI. No tengo ofrecimiento alguno para ser consejero o directivo de la Compañía.

Muy atentamente,  
KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Guillermo Ochoa Maciel  
Socio

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. la Firma mexicana miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza.

Aguascalientes, Ags.  
Cancún, Q. Roo.  
Ciudad Juárez, Chih.  
Culiacán, Sin.  
Chihuahua, Chih.  
Guadalajara, Jal.  
Hermosillo, Son.  
León, Gto.  
Mérida, Yuc.

Mexicali, B.C.  
México, D.F.  
Monterrey, N.L.  
Puebla, Pue.  
Querétaro, Qro.  
Reynosa, Tamps.  
Saltillo, Coah.  
San Luis Potosí, S.L.P.  
Tijuana, B.C.



**KPMG Cárdenas Dosal**  
Manuel Avila Camacho 176  
Col. Reforma Social  
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00  
www.kpmg.com.mx

México, D.F., a 29 de abril de 2015.

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

Expreso mi consentimiento para que Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (la “Compañía”) incluya como anexos en el Reporte Anual que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 (el “Reporte Anual”), los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 17 de abril de 2015, sobre los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por los años terminados en esas fechas ( los “Estados Financieros de 2014”), y (ii) con fecha 15 de abril de 2014, sobre los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 y por los años terminados en esas fechas ( los “Estados Financieros de 2013”, que en conjunto con los Estados Financieros de 2014 se denominan, los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión, me cercioré que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los informes que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Muy atentamente,  
KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

---

C.P.C. Guillermo Ochoa Maciel  
Socio

## **7. ANEXOS**

- a) Opinión del Comité de Auditoría.*

## **INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORIA**

### **AL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. DE C.V.**

Estimados Señores:

En mi carácter de Presidente del Comité de Auditoría de GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. DE C.V., “en adelante **HOTEL**” y dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 fracción II, de la Ley del Mercado de Valores (la “**LMV**”), rindo el presente informe sobre las actividades que llevó a cabo este Comité de Auditoría durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014. En el desarrollo de nuestro trabajo, tuvimos presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas.

Durante el ejercicio 2014 el Comité de Auditoría sesionó en una ocasión (octubre 22) y se informó de ello al Consejo de Administración.

En las sesiones referidas anteriormente, fueron analizados y comentados los siguientes asuntos:

#### **Presentación del Presidente del Comité de Auditoría**

- Durante la sesión, expliqué algunos de los artículos de la Ley de Mercado de Valores y del Código de mejores Prácticas Corporativas aplicables, los cuales están relacionados con las principales funciones y obligaciones que debe considerar el Comité de Auditoría, el Auditor Externo y el Auditor Interno.
- Por otro lado también hice la presentación de la filosofía con la que el área de Auditoría Interna debe operar, la relación que debe mantener con el Comité de Auditoría y las fechas en las cuales se celebrarían las sesiones.

#### **Reglamento Interior del Comité de Auditoría**

- Se revisó por parte del Presidente del Comité de Auditoría, el Reglamento Interior del Comité de Auditoría, haciendo los comentarios correspondientes a la Administración, para su aprobación conducente, habiendo confirmado con ella, que una vez aprobado entrará en vigor a partir del 23 de octubre 2014.

## **Control Interno**

- El Comité de Auditoría dio seguimiento de forma regular a los lineamientos de control interno de HOTEL, tal y como quedó asentado en las minutas de las sesiones que se llevaron a cabo.
- El Comité de Auditoría realizó de forma oportuna los comentarios, recomendaciones y sugerencias que de acuerdo a su juicio y experiencia eran necesarias en cada sesión.
- Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades en materia de control interno, estableció los lineamientos generales y los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan efectuado los Auditores Externos e Internos en el desarrollo de su trabajo.
- Los responsables por parte de la Administración nos presentaron los planes de acción correspondientes a las observaciones derivadas de las auditorías internas.

## **Información Financiera y Políticas Contables**

- Con apoyo de los auditores externos, trimestralmente nos cercioramos que los criterios, políticas contables y la información utilizados por la Administración para preparar la información financiera fueran adecuados y suficientes, aplicados en forma consistente con el ejercicio anterior; considerado los cambios aplicables a las Normas Internacionales de Información Financiera.
- En consecuencia, la información que presentó la Administración refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo.

## **Auditoría Externa**

- En la sesión del 22 de octubre de 2014, el Comité acordó recomendar al Consejo de Administración la ratificación del despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (“KPMG”), para llevar a cabo la Auditoría de Estados Financieros para el ejercicio 2014.
- Nos cercioramos de su independencia y del cumplimiento de los requerimientos establecidos en la LMV, analizamos en conjunto, su enfoque y programa de trabajo así como su coordinación e interrelación con la Administración.
- Al cierre de cada trimestre, revisamos con las personas responsables de la preparación de los estados financieros trimestrales y anuales y con los auditores externos de HOTEL el avance de la auditoría y conocimos oportunamente sus observaciones y conclusiones.
- Por último, evaluamos los servicios que prestó la firma de auditores externos, correspondientes al año 2014 y conocimos oportunamente los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2014 para hacer la recomendación al Consejo de Administración sobre la aprobación de los mismos.

### **Auditoria Interna**

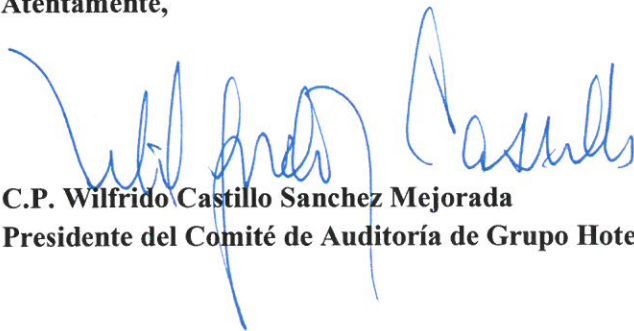
- El Área de Contraloría Corporativa, tuvo como propósito fundamental el llevar a cabo revisiones permanentes sobre el adecuado funcionamiento del sistema de control interno, sobre la información financiera, y sobre las áreas relacionadas, así como apoyar al Comité en las tareas que éste consideró necesarias para cumplir con su misión de vigilancia.
- En su oportunidad revisamos y aprobamos el programa de trabajo para el ejercicio 2015.
- Dimos seguimiento a las observaciones y sugerencias que hizo Auditoría Externa y los responsables por parte de la Administración nos presentaron los planes de acción correspondientes.
- Se dio la recomendación a la Administración de HOTEL para que el área de Contraloría Corporativa funja como área de Auditoria Interna y que se evalué la necesidad de crear un área específica de Auditoria Interna.

### **Cumplimiento de otras Obligaciones**

- Llevamos a cabo la reunión con la Administración, la cual nos comentó que se definió las operaciones a las que están obligados a reportar con el fin de dar cumplimiento con la Ley de Prevención de Lavado de Dinero.
- Tuvimos conocimiento de los asuntos significativos que pudieron implicar posibles incumplimientos a las políticas de operación, sistema de control interno y políticas de registro contable, así mismo fuimos informados sobre las medidas correctivas tomadas en cada uno de ellos, por lo que no fue necesario solicitar el apoyo y opinión de expertos independientes ya que cada uno de los asuntos tratados en cada una de las sesiones fueron debidamente justificados y sustentados por lo que las conclusiones a las que llegamos fueron satisfactorias para los miembros del Comité.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas en cada sesión las cuales, fueron enviadas a revisión por los integrantes del Comité.

**Atentamente,**



**C.P. Wilfrido Castillo Sanchez Mejorada**

**Presidente del Comité de Auditoría de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.**

*b) Estados Financieros Consolidados 2014*



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

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2014 y 2013

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

Informe de los Auditores Independientes	2-3
Estados consolidados de situación financiera	4
Estados consolidados de resultados	5
Estados consolidados de cambios en el capital contable	6
Estados consolidados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8-75



**KPMG Cárdenas Dosal**  
Manuel Avila Camacho 176  
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 Accionistas  
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias:

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos 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 2014 y 2013, y 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.

### *Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados*

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

### *Responsabilidad de los auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

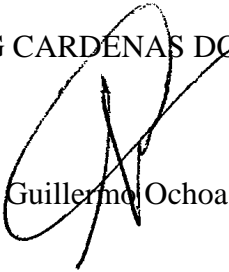
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

*Opinión*

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 2014 y 2013, así como los resultados consolidados de sus operaciones y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

C.P.C. Guillermo Ochoa Maciel



17 de abril de 2015.

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

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos mexicanos)

Activos	Nota	2014	2013
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	\$ 348,133	34,995
Efectivo restringido	9	187,500	-
Cuentas por cobrar	10	59,456	48,011
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	4,880	3,721
Otras cuentas por cobrar	12	152,554	113,327
Inventarios	13	4,503	3,712
Pagos anticipados		8,792	8,049
<b>Total del activo circulante</b>		<b>765,818</b>	<b>211,815</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido	9	40,661	20,704
Inmuebles, mobiliario y equipo	14	2,373,876	2,051,597
Otros activos	15	42,965	12,874
Inversiones en asociadas	3(k)	21,530	1,650
Impuestos a la utilidad diferidos	20	78,912	25,653
Crédito mercantil	7	45,864	45,864
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>2,603,808</b>	<b>2,158,342</b>
<b>Total activo</b>		<b>\$ 3,369,626</b>	<b>2,370,157</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Deuda a corto plazo	16	\$ 184,185	-
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	16	70,171	80,727
Proveedores	17	24,675	32,549
Pasivos acumulados	17	49,979	50,482
Provisiones	18	16,594	14,732
Provisión por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles	7	-	45,864
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	269	1,808
Préstamos de accionistas	11	-	1,331
Anticipos de clientes		14,688	15,701
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>360,561</b>	<b>243,194</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	16	849,231	591,616
Préstamos de accionistas	11	-	54,281
Beneficios a los empleados	19	2,452	2,396
Impuesto sobre la renta por reinversión de utilidades		690	690
Impuestos a la utilidad diferidos	20	28,989	-
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>881,362</b>	<b>648,983</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>1,241,923</b>	<b>892,177</b>
<b>Capital contable</b>			
Atribuible a accionistas de la Compañía:			
Capital social	21	1,666,746	952,466
Recompra de acciones		(22,484)	-
Prima en suscripción de acciones		80,000	80,000
Reserva legal		190,493	190,493
Utilidades retenidas		212,948	229,100
Capital contable - Atribuible a accionistas de la Compañía		<b>2,127,703</b>	<b>1,452,059</b>
Participación no controladora	3(a) y 21(b)	-	25,921
<b>Total del capital contable</b>		<b>2,127,703</b>	<b>1,477,980</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 3,369,626</b>	<b>2,370,157</b>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 75 y que forman parte de los mismos.

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

Estados consolidados de resultados

Años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos de operación:			
Habitaciones		\$ 407,030	254,104
Alimentos y bebidas		202,456	141,212
Otros	11	<u>112,476</u>	<u>86,095</u>
<b>Total de ingresos de operación</b>		<b><u>721,962</u></b>	<b><u>481,411</u></b>
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones		84,262	54,114
Alimentos y bebidas		126,216	86,770
Otros		<u>15,231</u>	<u>10,859</u>
<b>Total de costos departamentales y gastos</b>		<b><u>225,709</u></b>	<b><u>151,743</u></b>
<b>Utilidad departamental</b>		<b><u>496,253</u></b>	<b><u>329,668</u></b>
Gastos indirectos:			
Administración	11	123,764	94,653
Publicidad y ventas		60,814	39,883
Mantenimiento y costos energéticos		<u>88,789</u>	<u>55,637</u>
<b>Total de gastos indirectos</b>		<b><u>273,367</u></b>	<b><u>190,173</u></b>
<b>Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación</b>		<b><u>222,886</u></b>	<b><u>139,495</u></b>
Gastos inmobiliarios y depreciación :			
Impuesto predial		4,533	2,477
Seguros		8,514	4,602
Depreciación y amortización		75,847	56,633
Amortización de otros activos		4,537	-
Gastos preoperativos		114	5,220
Gastos de expansión		4,943	7,217
Otros		<u>160</u>	<u>9,611</u>
<b>Total gastos inmobiliarios y depreciación</b>		<b><u>98,648</u></b>	<b><u>85,760</u></b>
Utilidad en precio de ganga	7	<u>-</u>	<u>32,635</u>
<b>Utilidad de operación</b>		<b><u>124,238</u></b>	<b><u>86,370</u></b>
Costo financiero:			
Gasto por intereses, neto	11	(25,377)	(18,930)
Pérdida en cambios, neta		(102,779)	(15,848)
Otros costos financieros		<u>(2,718)</u>	<u>(3,465)</u>
<b>Costo financiero, neto</b>		<b><u>(130,874)</u></b>	<b><u>(38,243)</u></b>
Participación en el resultado de operaciones de inversiones permanentes		<u>362</u>	<u>-</u>
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b><u>(6,274)</u></b>	<b><u>48,127</u></b>
Impuestos a la utilidad:			
Sobre base fiscal	20	28,531	19,674
Diferidos		<u>(24,270)</u>	<u>(18,154)</u>
<b>Total de impuestos a la utilidad</b>		<b><u>4,261</u></b>	<b><u>1,520</u></b>
<b>(Pérdida) utilidad neta</b>		<b><u>\$ (10,535)</u></b>	<b><u>46,607</u></b>
Ganancias atribuibles a:			
Propietarios de la Compañía		\$ (10,535)	51,199
Participación no controladora		<u>-</u>	<u>(4,592)</u>
		<b><u>\$ (10,535)</u></b>	<b><u>46,607</u></b>
Utilidad por acción			
<b>Utilidad básica por acción</b>		<b><u>(0.047)</u></b>	<b><u>-</u></b>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 75 y que forman parte de los mismos.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Recompra de acciones</u>	<u>Prima en suscripción de acciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía</u>	<u>Participación no controladora</u>	<u>Total del capital contable</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>		<b>\$ 670,003</b>	-	<b>80,000</b>	-	<b>389,444</b>	<b>1,139,447</b>	<b>30,513</b>	<b>1,169,960</b>
Efecto de distribución de prima capitalizada	11(c)	-	-	-	-	(21,050)	(21,050)	-	(21,050)
Constitución reserva legal	21(g)	-	-	-	190,493	(190,493)	-	-	-
Aumento de capital social	21(d)	282,463	-	-	-	-	282,463	-	282,463
Utilidad neta		-	-	-	-	51,199	51,199	(4,592)	46,607
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>		<b>952,466</b>	-	<b>80,000</b>	<b>190,493</b>	<b>229,100</b>	<b>1,452,059</b>	<b>25,921</b>	<b>1,477,980</b>
Aumento de capital social	21(a)	681,809	-	-	-	-	681,809	-	681,809
Recompra de acciones	21(c)	-	(22,484)	-	-	-	(22,484)	-	(22,484)
Efecto de fusión	21(b)	32,471	-	-	-	(5,617)	26,854	(25,921)	933
Pérdida neta		-	-	-	-	(10,535)	(10,535)	-	(10,535)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>		<b>\$ 1,666,746</b>	<b>(22,484)</b>	<b>80,000</b>	<b>190,493</b>	<b>212,948</b>	<b>2,127,703</b>	-	<b>2,127,703</b>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 75 y que forman parte de los mismos.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>		
Utilidad neta	\$ (10,535)	46,607
<b>Ajustes por:</b>		
Depreciación y amortización	75,847	56,633
Amortización de instrumentos financieros	4,537	-
Efecto de fusión en los resultados	933	-
Pérdida en venta de activo fijo	-	592
Utilidad a precio de ganga	-	(32,635)
<b>Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:</b>		
Pérdida en cambios no realizada	105,430	7,988
Intereses a favor	(4,820)	(663)
Intereses a cargo	30,197	19,593
Otros costos financieros	2,718	-
Impuestos a la utilidad	4,261	1,520
	<b>208,568</b>	<b>99,635</b>
Cuentas por cobrar	(11,445)	(19,946)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(1,159)	(424)
Otras cuentas por cobrar	(39,227)	(101,707)
Inventarios	(791)	(2,286)
Pagos anticipados	(1,074)	2,387
Proveedores	(7,874)	3,150
Pasivos acumulados	(6,071)	33,656
Provisiones	1,862	10,527
Pago por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles	(45,864)	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(1,539)	(1,175)
Anticipos de clientes	(1,013)	11,782
Impuestos a la utilidad	(22,963)	(15,443)
Fondo de garantía	-	(3,808)
Beneficios a empleados	56	963
	<b>71,466</b>	<b>17,311</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>		
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Cambio en el efectivo restringido	(207,457)	(15,398)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(397,795)	(63,503)
Adquisición de negocio	-	(633,748)
Inversión en asociada	(19,880)	(1,650)
Otros activos	(34,628)	(12,209)
Instrumentos financieros adquiridos	(8,346)	-
Recompra de acciones	(22,484)	-
Efecto de distribución de prima capitalizada	-	(21,050)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-	(20,421)
Intereses cobrados	4,820	674
Cobros del principal de préstamos otorgados a partes relacionadas	-	20,421
Recursos provenientes de la venta de activo fijo	-	3,971
	<b>(685,770)</b>	<b>(742,913)</b>
<b>Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión</b>		
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Aportaciones de capital	-	282,463
Aportaciones de capital social por oferta pública	681,809	-
Préstamos obtenidos	423,617	523,918
Préstamos obtenidos de accionistas	-	55,612
Pago del principal del préstamo de accionistas	(53,645)	-
Pago del principal del préstamo bancario	(92,120)	(21,612)
Pago del principal del préstamo partes relacionadas	-	(104,306)
Intereses pagados del préstamo de accionistas	(3,761)	-
Intereses pagados	(28,458)	(23,855)
	<b>927,442</b>	<b>712,220</b>
<b>Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>		
<b>Incremento neto (Disminución neta) de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>313,138</b>	<b>(13,382)</b>
Efectivo y equivalentes	34,995	47,988
Efectivo por adquisición de negocio	-	389
	<b>34,995</b>	<b>48,377</b>
<b>Efectivo y equivalentes al 31 de diciembre</b>	\$ <b>348,133</b>	<b>34,995</b>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 75 y que forman parte de los mismos.



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

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2014 y 2013.

(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 México, el domicilio registrado del Grupo es Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Distrito Federal, 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 y cambio de denominación social**

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 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal (Ver nota 21(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 destinarán 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, aproximadamente el 25% de las acciones se distribuyeron entre el 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 Santa Fe, S. A. B. de C. V.  
y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- 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 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 1o. 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- 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 1o. 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 inicio 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- 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 295 habitaciones bajo el nombre comercial de “Krystal Grand Punta Cancún”. La administración y operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, S. A. de C. V., 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 del 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 212 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 una construcción en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que se encuentra en remodelación con el fin de operar un hotel durante el 2015. La compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 24 de marzo de 2014.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- 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 2014 no ha iniciado operaciones.

**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 17 de abril de 2015, Francisco Medina, Director General Adjunto, Enrique Martínez, 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 ó “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fue de \$14.73 y \$13.07, respectivamente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(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 19 - Medición de obligaciones laborales y
- Notas 3(s) y 20 - Activos por impuestos diferidos.

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 2015.

- Nota 3(m) y 18 - Provisiones;
- Nota 3(u) y 25 - Contingencias.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(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 2014, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

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

Entidades consolidadas en los estados financieros:

	<u><b>Entidades</b></u>
<b>31 de diciembre de 2012</b>	<b>13</b>
Adiciones	4
Bajas	<u>-</u>
<b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>17</b>
Adiciones	4
Bajas	<u>-</u>
<b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>21</b>
	==

**3. Principales políticas contables-**

Las políticas contables indicadas a continuación se han aplicado de manera consistente para todos 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 es el poder de dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se toman en cuenta los derechos de voto potenciales que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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 de reconocerá en resultado.

**(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.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(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:

<b><u>Subsidiarias de GHSE</u></b>	<b><u>Tenencia accionaria</u></b>	<b><u>Actividad principal</u></b>
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
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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<u>Subsidiarias de GHSE</u>	<u>Tenencia accionaria</u>	<u>Actividad principal</u>
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% <sup>(2)</sup>	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% <sup>(1)</sup>	Administración en hotelería
SF Partners II, S. de R. L. de C. V.	100% <sup>(1)</sup>	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% <sup>(1)</sup>	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
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% <sup>(2)</sup>	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% <sup>(1)</sup>	Servicios administrativos

<sup>(1)</sup> Compañía consolidada a partir de 2014.

<sup>(2)</sup> Al 31 de diciembre de 2013, la tenencia accionaria era del 50%, sin embargo el 20 de agosto de 2014 se incorporó el 50% restante por medio de un convenio de fusión (ver nota 21(b)).

**(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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

***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 largo plazo, proveedores, pasivos acumulados y cuentas por pagar a partes relacionadas.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

***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, y el excedente o déficit resultante de la transacción se transfiere a utilidades retenidas.

**(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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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, y anticipos para compra de materiales para remodelación de edificios, los cuales se reciben con posterioridad a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(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 promedio remanentes estimadas para cada uno de los componentes relevantes de inmuebles, mobiliario y equipo:

	<b><u>Vidas útiles</u></b>
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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

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.

**(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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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 prorateo.

**(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 de 10 años.

**(k) Inversión permanente-**

- (i) 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.
- (ii) GHSF participa en el 49% del capital de Administración SF Reforma, S. de R. L. de C. V., sin ejercer control. Dicha inversión se registran al costo. Su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a su parte relacionada Bear, S. A. de C. V. (Hotel “Krystal Grand Reforma Uno”).

**(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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(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 está comprometido 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) 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.

**(n) 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

**(o) 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.

**(p) Gastos de publicidad-**

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(q) 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.

**(r) 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.

**(s) 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

**(t) 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.

**(u) 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(v) 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.

**(w) 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-**

Las siguientes nuevas Normas, modificaciones a Normas e Interpretaciones a las Normas que no están en vigor al 31 de diciembre de 2014, no se han aplicado en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- **NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014)**

NIIF 9 (2014) reemplaza las guías de la NIC 39 Instrumentos Financieros: *Reconocimiento y Medición*. Incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

El Grupo está valuando el posible impacto en los estados financieros consolidados.

- **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 2017 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.

**(b) Nueva norma o modificaciones a las normas adoptadas-**

El Grupo ha adoptado la siguiente Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) y modificaciones a normas, incluyendo cualquier modificación resultante a otras normas, con fecha de aplicación inicial al 1o. de enero de 2014.

- **NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros**

Las mejoras a la NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros, respecto a la compensación de activos financieros y pasivos financieros y las revelaciones relacionadas aclararan cuestiones de aplicación existentes relacionadas con los requisitos de compensación. Específicamente, las mejoras aclaran el significado de ‘actualmente tiene derecho legal reconocido de compensación’ y la ‘realización y liquidación simultánea’. El impacto de la adopción de la NIC 32 no es significativo para el Grupo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

*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 2014 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 22).

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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-***

El Grupo tiene como política el contratar coberturas de tasa de referencia en los créditos bancarios de acuerdo a las condiciones del mercado.

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 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.

***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**

El 24 de septiembre de 2013, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., a través de su subsidiaria poseída al 100%, Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V., adquirió un hotel ubicado en la Ciudad de Cancún Quintana Roo, México, que opera 295 habitaciones bajo el nombre comercial de “Hyatt Regency Cancún” por un monto de USD 41.0 millones.

El 24 de abril de 2013, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. a través de su subsidiaria poseída al 100%, Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V., adquirió un hotel en operación, con 400 habitaciones en Acapulco Guerrero, por un monto de USD 8.7 millones.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

***Activos adquiridos y pasivos asumidos identificables-***

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

- (i) Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. (Hyatt Regency Cancún).

	<b>Valores razonables reconocidos al momento de la <u>adquisición</u></b>
<b>Activos circulantes:</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 389
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	11,186
<b>Activos no circulantes:</b>	
Inmuebles, mobiliario y equipo	523,509
<b>Pasivos circulantes:</b>	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(11,575)
Provisión por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles <sup>(a)</sup>	<u>(45,864)</u>
<b>Activos netos</b>	477,645
Contraprestación pagada en efectivo	<u>(523,509)</u>
<b>Crédito mercantil</b>	<b>\$ (45,864)</b>
	=====

- (a) El 14 de marzo de 2014, el Grupo firmó un contrato de terminación anticipada del contrato de operación que tenía con Hyatt de México para operar el hotel “Hyatt Regency Cancún”, dicho convenio fue efectivo a partir del 30 de abril de 2014. El contrato establecía el pago de USD 3.5 millones. La operación a partir del 1o. de mayo de 2014, está a cargo de Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. El hotel cambió su nombre comercial a “Krystal Grand Punta Cancún”.

- (ii) Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. (Krystal Beach Acapulco)

<b>Activos netos (inmuebles, mobiliario y equipo)</b>	<b>\$ 156,860</b>
Impuestos diferidos	(13,986)
Contraprestación pagada	<u>110,239</u>
<b>Utilidad en precio de ganga</b>	<b>\$ 32,635</b>
	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

**8. Información por segmentos de negocio-**

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

	<b>2014</b>			
	<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos totales de operación	\$ 245,382	425,098	51,482	721,962
Depreciación y amortizaciones	33,947	39,279	7,158	80,384
Utilidad (pérdida) de operación	59,800	94,250	(29,812)	124,238
Utilidad (pérdida) neta consolidada	10,291	15,053	(35,879)	(10,535)
	=====	=====	=====	=====

	<b>2013</b>			
	<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos totales de operación	\$ 238,844	202,706	39,861	481,411
Depreciación y amortización	35,747	19,237	1,649	56,633
Utilidad (pérdida) de operación	40,691	37,980	7,699	86,370
Utilidad (pérdida) neta consolidada	19,054	32,877	(5,324)	46,607
	=====	=====	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**9. Efectivo y equivalentes de efectivo-**

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

		<u><b>2014</b></u>	<u><b>2013</b></u>
Efectivo	\$	343,864	34,995
Inversiones temporales		<u>4,269</u>	<u>-</u>
Total		348,133	34,995
Efectivo restringido		<u>187,500</u>	<u>-</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante		535,633	34,995
Efectivo restringido largo plazo		<u>40,661</u>	<u>20,704</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$	<u>576,294</u> =====	<u>55,699</u> =====

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

**10. Cuentas por cobrar-**

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

		<u><b>2014</b></u>	<u><b>2013</b></u>
Huéspedes y agencias	\$	63,793	53,505
Otros		<u>2,735</u>	<u>643</u>
		66,528	54,148
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso		<u>7,072</u>	<u>6,137</u>
Total de cuentas por cobrar	\$	<u>59,456</u> =====	<u>48,011</u> =====

En la nota 22 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y cambiario y a las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**11. Operaciones y saldos con partes relacionadas-**

**(a) Relaciones de control-**

Al 31 de diciembre del 2014, 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 75.3176% del capital.
- El 24.6824% 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 al personal clave de la administración-**

Los miembros clave de la administración recibieron las siguientes remuneraciones durante cada uno de los siguientes ejercicios, las cuales se incluyen en costos de personal (ver nota 23):

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Beneficio a corto plazo	\$	21,774	17,155
		=====	=====

**(c) Operaciones con otras partes relacionadas-**

A continuación se describen las operaciones con otras partes relacionadas:

**(i) Ingresos-**

		<u>Valor de la operación</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Honorarios base de administración:</u>			
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$	7,532	6,416
Bear, S. A. de C. V.		5,271	150
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		3,442	3,399
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		2,690	2,591
		=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		<b><u>Valor de la operación</u></b>	
		<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<b><u>Honorarios de incentivo:</u></b>			
	Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 7,992	6,444
	Bear, S. A. de C. V.	7,888	-
	Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	3,852	3,908
	Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	2,082	2,266
		=====	=====
<b><u>Ingresos por publicidad corporativa e internacional:</u></b>			
	Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 7,205	5,746
	Bear, S. A. de C. V.	1,296	-
	Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	599	101
	Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	403	641
		=====	=====
<b><u>Otros ingresos:</u></b>			
	Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 88	80
	Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	54	52
	Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	30	41
		=====	=====
<b><u>Ingreso por Intereses:</u></b>			
	Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	\$ -	617
		=====	=====
<b>(ii) Gastos-</b>			
		<b><u>Valor de la operación</u></b>	
		<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<b><u>Gastos reembolsables:</u></b>			
	Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 7,763	5,999
	Bear, S. A. de C. V.	426	-
		=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		<b><u>Valor de la operación</u></b>	
		<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<u>Gastos por intereses:</u>			
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	\$	-	3,575
		=====	=====
<u>Gastos por servicios administrativos:</u>			
Grupo Circum, S. A. de C. V.	\$	5,331	-
Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.		1,405	-
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.		-	68
		=====	=====
<u>Rentas:</u>			
Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V.	\$	2,347	-
Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.		546	-
		=====	=====
<u>Compra de activo fijo:</u>			
Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V.		2,154	-
		=====	=====
<u>Otros gastos recuperables:</u>			
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$	136	679
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		102	704
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		62	485
		=====	=====
<b>(iii) Préstamos-</b>			
<u>Préstamos otorgados:</u>			
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	\$	-	20,421
		=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(iv) 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.

**(v) Otras operaciones con partes relacionadas-**

Al 31 de Diciembre de 2013 el Grupo efectuó la distribución de una parte de la prima en suscripción de partes sociales que aportó en 2011 en su subsidiaria Inmobiliaria en Hotelería Vallarta, S. de R. L. de C. V., en favor de Grand Resort International, S. de R. L. de C. V., con quien comparte la participación accionaria en un 50%. Dicha distribución se realizó por medio de una capitalización de dicha prima y posterior reducción de capital social, el efecto de este movimiento fue de \$21,050.

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

<b><u>Cuentas por cobrar</u></b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Bear, S. A. de C. V.	\$ 2,863	174
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,010	1,243
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	579	105
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	416	-
Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	5	5
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	5	5
Nexus Capital Private Equity Fund III, L. P.	2	2
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.	-	5
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	<u>-</u>	<u>2,182</u>
Total de cuentas por cobrar	\$ 4,880	3,721
	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<b><u>Cuentas por pagar</u></b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.	\$ 269	-
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	-	<u>1,808</u>
Total de cuentas por pagar	\$ 269	1,808
	====	=====

En la nota 22 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y liquidez relacionados con cuentas por pagar a partes relacionadas.

***Préstamos de accionistas-***

Los préstamos adquiridos en 2013 por USD 4.1 millones por parte de los accionistas, se liquidaron el 4 de abril de 2014, así como los intereses devengados a esa fecha a la tasa del 12% anual, por un monto de \$53,645 y \$3,761, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 la distribución de los préstamos entre las compañías del Grupo, se muestra en la siguiente tabla:

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>USD</u></b>	<b><u>Vencimiento</u></b>
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.	\$ 54,281	4,000,000	20 de septiembre de 2016
Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.	<u>1,331</u>	<u>100,000</u>	31 de marzo de 2014
	\$ 55,612	4,100,000	
	=====	=====	

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**12. Otras cuentas por cobrar-**

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 138,442	99,128
Impuesto sobre la renta por recuperar	8,695	6,465
Deudores diversos	4,616	5,713
Impuesto sobre depósitos en efectivo por recuperar	446	969
IETU por recuperar	354	799
Otros	<u>1</u>	<u>253</u>
	\$ 152,554	113,327
	=====	=====

En la nota 22 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:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Alimentos	\$ 1,498	1,193
Bebidas	922	996
Otros suministros de operación	<u>2,083</u>	<u>1,523</u>
	\$ 4,503	3,712
	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**14. Inmuebles, mobiliario y equipo-**

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Equipo de operación</u>	<u>Edificios</u>	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
<b>Inversión:</b>						
Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ 160,526	26,195	1,157,036	123,826	1,199	1,468,782
Adquisiciones	137,585	367	551,159	49,230	5,531	743,872
Enajenaciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,564)</u>	<u>(4,032)</u>	<u>-</u>	<u>(5,596)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ 298,111	26,562	1,706,631	169,024	6,730	2,207,058
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
<b>Inversión:</b>						
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ 298,111	26,562	1,706,631	169,024	6,730	2,207,058
Adquisiciones	61,583	2,909	290,977	14,052	28,274	397,795
Enajenaciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,050)</u>	<u>(1,145)</u>	<u>-</u>	<u>(4,195)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ 359,694	29,471	1,994,558	181,931	35,004	2,600,658
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ -	-	74,663	25,198	-	99,861
Depreciación del ejercicio	-	-	37,517	19,116	-	56,633
Enajenaciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,033)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,033)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ -	-	111,147	44,314	-	155,461
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ -	-	111,147	44,314	-	155,461
Depreciación del ejercicio	-	586	55,376	19,554	-	75,516
Enajenaciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,050)</u>	<u>(1,145)</u>	<u>-</u>	<u>(4,195)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ -	586	163,473	62,723	-	226,782
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
<b>Valor en libros:</b>						
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ 298,111	26,562	1,595,484	124,710	6,730	2,051,597
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ 359,694	28,885	1,831,085	119,208	35,004	2,373,876
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el costo estimado para concluir las construcciones en proceso asciende a \$95,954 y \$19,500, respectivamente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El 16 de diciembre de 2014, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., adquirió a través de su subsidiaria poseída al 100%, Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V., un hotel de 212 habitaciones en Cancún Quintana Roo, por un monto de USD 17.5 millones, adicionalmente se erogaron gastos relacionados más impuesto al valor agregado, por la adquisición, los cuales se integran como se muestra a continuación:

		<b>Activos adquiridos</b>
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$	253,972
Gastos relacionados con la adquisición		9,612
Impuesto al valor agregado de la adquisición		<u>34,632</u>
<b>Contraprestación pagada en efectivo</b>	<b>\$</b>	<b>(298,216)</b> =====

Ciertos inmuebles, mobiliario y equipo garantizan algunos préstamos bancarios que se mencionan en la nota 16.

Al 31 de diciembre de 2014, 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:

		<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Honorarios extraordinarios <sup>(1)</sup>	\$	40,837	-
Gastos IPO		-	12,874
Otros		<u>2,128</u>	<u>-</u>
	\$	42,965	12,874
		=====	=====

<sup>(1)</sup>El día 20 de diciembre de 2013 Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con Bear, S. A. de C. V., (propietaria del hotel “Krystal Grand Reforma”) en el cual se estipuló el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de USD 3,500,000, en consideración por haber sido elegida por la propietaria del hotel para operarlo por un plazo inicial de 10 años, mismo período en que se efectuará su amortización. Al 31 de diciembre de 2014, la amortización fue de \$4,537.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**16. Deuda a corto y largo plazo-**

La deuda a corto plazo del Grupo se integra por un pagare a favor de BBVA Bancomer, S. A. adquirido por Inmobiliaria Hotelera Urban, S. de R. L. de C. V. por 12,500,000 de dólares, mediante una única amortización pagadera el día 13 de marzo de 2015, el cual devenga intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 1.0 punto porcentual. Al 31 de diciembre de 2014 el importe en pesos de la deuda es por \$184,185.

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
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., de los cuales han sido dispuestos en su totalidad en 2013, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales (3.53% promedio en 2013), pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento en 10 años.	\$ 347,655	339,398
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, los cuales han sido dispuestos en su totalidad en 2013, 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.	319,561	287,434
Pagaré a favor de BBVA Bancomer, S. A. adquirido por Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. por 3,300,000 de dólares, mediante una única amortización exigible y pagadera el día 24 de abril de 2014, el cual devenga intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales.	-	43,115
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. por Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. 18,300,000 de 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.	255,127	-
Intereses devengados por pagar	2,687	2,396
Menos instrumentos financieros	<u>5,628</u>	<u>-</u>
Total de la deuda	919,402	672,343
Menos vencimientos circulantes	<u>70,171</u>	<u>80,727</u>
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 849,231	591,616
	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El gasto por intereses sobre los préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, fue de \$28,749 y \$14,180, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la distribución entre las entidades emisoras del crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 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:

	<u><b>Dólares</b></u>
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.	<u>2,700,000</u>
	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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.
- No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

Al 31 de diciembre las compañías subsidiarias no cumplían con algunas de ellas, sin embargo el banco otorgó la dispensa correspondiente.

En la nota 22 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez y cambio relacionados con la deuda a corto y largo plazo.

**17. Proveedores y pasivos acumulados-**

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores	\$ 24,675	32,549
Pasivos acumulados	<u>49,979</u>	<u>50,482</u>
	\$ 74,654	83,031
	=====	=====

En la nota 22 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez relacionados con proveedores y pasivos acumulados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**18. Provisiones-**

Los movimientos de las provisiones son como se muestran a continuación:

	<u>Sueldos y prestaciones</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 2,774	1,431	4,205
Incrementos cargados a resultados	12,051	14,068	26,119
Pagos y cancelaciones	<u>(10,326)</u>	<u>(5,266)</u>	<u>(15,592)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	4,499	10,233	14,732
Incrementos cargados a resultados	8,161	48,696	56,857
Pagos y cancelaciones	<u>(5,064)</u>	<u>(49,931)</u>	<u>(54,995)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 7,596 =====	8,998 =====	16,594 =====

**19. 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 2014 y 2013.

A continuación se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Prima de antigüedad	\$ 2,452 =====	2,396 =====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

		<b><u>Prima de antigüedad</u></b>	
		<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
OBD al 1o. de enero	\$	2,396	1,433
OBD adquiridos en 2013		-	832
Beneficios pagados por el plan		(443)	(210)
Costo laboral del servicio actual		244	104
Costo financiero		153	34
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período		<u>102</u>	<u>203</u>
OBD al 31 de diciembre	\$	<u>2,452</u>	<u>2,396</u>
		=====	=====

*(b) Gasto reconocido en resultados-*

		<b><u>Prima de antigüedad</u></b>	
		<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Costo laboral del servicio actual	\$	244	104
Interés sobre la obligación		153	34
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período		<u>102</u>	<u>203</u>
	\$	<u>499</u>	<u>341</u>
		=====	=====

El costo neto del período se reconoció en 2014 y 2013 en el rubro de gastos indirectos de administración en los estados consolidados de resultados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(c) Supuestos actuariales-**

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de descuento	6.75%	7.25%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	4.64%	5.31%

**20. Impuesto a la utilidad, impuesto sobre la renta (ISR)-**

El 11 de diciembre de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto que reforma, adiciona y abroga diversas disposiciones fiscales y que entra en vigor el 1o. de enero de 2014. En dicho decreto se abrogan la Ley del IETU y la Ley del ISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013, y se expide una nueva Ley de ISR.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente durante 2013, las empresas debían pagar el impuesto que resultara mayor entre el ISR y el IETU. En los casos en que se causaba IETU, su pago se consideraba definitivo, no sujeto a recuperación en ejercicios posteriores.

Conforme a la Ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, la tasa de ISR y IETU fue del 30% y 17.5%, respectivamente. 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.

El gasto de impuestos atribuible a la utilidad por operaciones continuas antes impuestos a la utilidad, fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa del 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad como resultado de las partidas que se mencionan en la hoja siguiente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(a) Conciliación de tasa efectiva-**

La conciliación de la tasa efectiva de impuestos a la utilidad se muestra a continuación:

	<b>ISR</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Gasto “esperado”	\$ (1,882)	14,438
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	(18,243)	(10,985)
Gastos no deducibles	2,880	1,293
Reconocimiento de activos diferidos previamente no reconocidos	35,660	7,840
Utilidad en precio de ganga	-	(9,790)
Gastos de registro y colocación de acciones	(14,863)	(3,085)
Beneficios a los empleados no acreditables	193	107
Cambio en leyes	-	1,810
Otros, neto	516	(108)
Gasto por impuestos a la utilidad	\$ 4,261	1,520

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos-**

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se derivan de lo que se menciona a continuación:

	<b>ISR</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Activos diferidos:		
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 84,796	65,188
Provisiones	4,978	4,419
Anticipos de clientes	4,406	4,710
Estimación de cuentas incobrables	2,121	1,841
PTU deducible	143	116
Beneficios a los empleados	<u>736</u>	<u>718</u>
Total de activos diferidos	<u>97,180</u>	<u>76,992</u>
Pasivos diferidos:		
Inmuebles, mobiliario y equipo	31,145	48,444
Pagos anticipados	3,861	2,895
Otros activos	<u>12,251</u>	<u>-</u>
Total de pasivos diferidos	<u>47,257</u>	<u>51,339</u>
Activos diferidos, neto	\$ 49,923 =====	25,653 =====

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

*(c) Movimientos en las diferencias temporales-*

		<b>1o. de enero de 2014</b>	<b>Reconocido en resultados</b>	<b>31 de diciembre de 2014</b>	
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$	(48,444)	17,299	(31,145)	
Pérdidas fiscales por amortizar		65,188	19,608	84,796	
Provisiones de pasivo		4,419	559	4,978	
Anticipos de clientes		4,710	(304)	4,406	
Estimación de cuentas incobrables		1,841	280	2,121	
Beneficios a los empleados		718	18	736	
PTU deducible		116	27	143	
Pagos anticipados		(2,895)	(966)	(3,861)	
Otros activos		<u>-</u>	<u>(12,251)</u>	<u>(12,251)</u>	
	\$	25,653	24,270	49,923	
		=====	=====	=====	
			<b>Adquirido</b>	<b>31 de</b>	
		<b>1o. de enero</b>	<b>en Reconocido</b>	<b>Combinación</b>	
		<b>de 2013</b>	<b>en resultados</b>	<b>de Negocios</b>	
				<b>diciembre</b>	
				<b>de 2013</b>	
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$	5,800	(40,258)	(13,986)	(48,444)
Pérdidas fiscales por amortizar		12,801	52,387	-	65,188
Provisiones de pasivo		1,261	3,158	-	4,419
Anticipos de clientes		1,176	3,534	-	4,710
Estimación de cuentas incobrables		1,777	64	-	1,841
Beneficios a los empleados		430	288	-	718
PTU deducible		23	93	-	116
Pagos anticipados		<u>(1,783)</u>	<u>(1,112)</u>	<u>-</u>	<u>(2,895)</u>
	\$	21,485	18,154	(13,986)	25,653
		=====	=====	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 187,700 =====	68,834 =====

Al 31 de diciembre de 2014, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

	<b>Importe actualizado <u>pérdidas fiscales por amortizar</u></b>
<u>Año</u>	
2018	\$ 75
2019	5,995
2020	5,280
2021	49,566
2022	28,089
2023	205,290
2024	<u>176,058</u>
	\$ 470,353 =====

**21. Capital contable y reservas-**

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

**(a) Estructura del capital social-**

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)), la cual se llevó a cabo el 11 de septiembre de 2014.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

**(b) Fusión de sociedades-**

El 20 de agosto de 2014, se aprobó en Asamblea General Ordinaria de Socios, la fusión entre Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., como sociedad fusionante y Walton México CW Direct, S. de R. L. de C. V., Grupo Chartwell Dos, S. de R. L. de C. V., Walton CV Direct, S. de R. L. de C. V., Inmobiliaria PRAL 724, S. A. de C. V. y Grand Resort International, S. de R. L. de C. V., como fusionadas existiendo una condición suspensiva que se cumplió el 11 de septiembre de 2014.

**(c) 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 al 31 de diciembre de 2014, es de 2,586,975 acciones que equivale al 0.94% del total de acciones en capital social de la Compañía.

De las acciones recompradas 140,000 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementará hasta 2015 y 2,446,975 corresponden al fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2014 es de \$8.22 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

**(d) Aportaciones de capital-**

El 23 de septiembre de 2013, la Asamblea General de Socios de la Compañía acordó incrementar el capital social en \$282,463 (USD 22.4 millones). Dicho incremento se realizó por cada uno de los socios en proporción a su participación actual en el capital social.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(e) 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.

**(f) 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 socios y accionistas solamente podrán disponer del 70% restante.

**(g) Reserva legal-**

El 25 de septiembre de 2013, se aprobó la constitución de la reserva legal por un monto de \$190,493.

**(h) 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 2014 es como se muestra a continuación:

	<u>Número de acciones</u>
1o. de enero de 2014	200,000,000
12 de septiembre de 2014	75,000,000
Recompra de acciones	<u>(2,586,975)</u>
Saldo final de acciones	272,413,025
Promedio ponderado	<u>222,445,712</u>
Pérdida por acción	.047

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**22. 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:

	<u>Valor en libros</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar	\$ 59,456	48,011
Partes relacionadas	4,880	3,721
Otras cuentas por cobrar	<u>152,554</u>	<u>113,327</u>
	\$ 216,890	165,059
	=====	=====

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

	<u>Valor en libros</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nacionales	\$ 46,481	39,855
Otras regiones	<u>12,975</u>	<u>8,156</u>
	\$ 59,456	48,011
	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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:

	<u>Valor en libros</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cliente final	\$ 14,081	13,777
Cientes mayoristas	41,819	30,142
Cientes minoristas	<u>3,556</u>	<u>4,092</u>
	\$ 59,456	48,011
	=====	=====

***Instrumentos financieros derivados-***

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

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<u>Valor razonable</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Opción de tasa de interés BBVA Bancomer	\$ <u>245</u>	<u>1,555</u>
	\$ 245	1,555
	====	=====

**(c) *Pérdidas por deterioro-***

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

	<u>Bruto</u> <u>2014</u>	<u>Deterioro</u> <u>2014</u>	<u>Bruto</u> <u>2013</u>	<u>Deterioro</u> <u>2013</u>
Al corriente	\$ 33,043	-	33,452	-
Vencido de 0 a 30 días	12,506	-	6,464	-
Vencido de 31 a 120 días	12,001	-	4,267	-
Vencido a más de 36 meses	<u>8,978</u>	<u>(7,072)</u>	<u>9,965</u>	<u>(6,137)</u>
	\$ 66,528	(7,072)	54,148	(6,137)
	=====	=====	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del ejercicio	\$	6,137	5,923
Incremento durante el ejercicio		<u>935</u>	<u>214</u>
Saldo al final del ejercicio	\$	7,072	6,137
		=====	=====

**(d) 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.

<u>2014</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>Menos de un año</u>	<u>1-2 años</u>	<u>2-3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
<b>Pasivos financieros no derivados</b>						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 1,103,587	1,286,524	359,780	104,999	111,813	709,933
Proveedores	24,675	24,675	24,675	-	-	-
Pasivos acumulados	49,979	49,979	49,979	-	-	-
Compañías relacionadas por pagar	<u>269</u>	<u>269</u>	<u>269</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ 1,178,510	1,361,447	434,703	104,999	111,813	709,933
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<u>2013</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>Menos de un año</u>	<u>1-2 años</u>	<u>2-3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
<b>Pasivos financieros no derivados</b>						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 672,343	809,911	105,326	68,899	64,188	571,498
Proveedores	32,549	32,549	32,549	-	-	-
Pasivos acumulados	50,482	50,482	50,482	-	-	-
Compañías relacionadas por pagar	<u>1,808</u>	<u>1,808</u>	<u>1,808</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ 757,182	894,750	190,165	68,899	64,188	571,498
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

**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, con base en montos nacionales:

	<u>Miles de dólares</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar a clientes	5	315
Préstamos bancarios garantizados	(75,096)	(51,461)
Proveedores	<u>(432)</u>	<u>-</u>
Exposición neta	(75,523)	(51,146)
	=====	=====

El tipo de cambio de peso en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fue de \$14.73 y \$13.07, respectivamente, al 17 de abril de 2015 el tipo de cambio era de \$15.25.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

***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:

<i>Efecto en miles USD</i>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Opción de tasa de interés		
BBVA Bancomer	16.6	119
	===	===

Los tipos de cambio del dólar empleados durante el año se muestran a continuación.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
MXN	\$ 14.73	13.09
	=====	=====

**Análisis de sensibilidad-**

Un fortalecimiento del peso mexicano, como se indica a continuación, frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<b>2014</b>		<b><u>Resultados</u></b>
USD (1.6% de fortalecimiento)	\$	1,877 =====

<b>2013</b>		<b><u>Resultados</u></b>
USD (1.8% de fortalecimiento)	\$	225 ====

Un debilitamiento del peso mexicano frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 2014 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:

<i>Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2014</i>	<u>△ \$1.5</u>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>	
		<u>△ \$1.0</u>	<u>△ \$0.5</u>	<u>▽ \$0.5</u>	<u>▽ \$1.0</u>	<u>▽ \$1.5</u>
Sensibilidad al tipo de cambio sobre tasa	25	17	8	-8	-17	-25

<i>Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2013</i>	<u>△ \$1.5</u>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>	
		<u>△ \$1.0</u>	<u>△ \$0.5</u>	<u>▽ \$0.5</u>	<u>▽ \$1.0</u>	<u>▽ \$1.5</u>
Sensibilidad al tipo de cambio sobre tasa	178	119	59	-59	-119	-178

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

***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 Grupo durante el plazo 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 que devengan intereses es como se muestra a continuación:

	<u>Valor en libros</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Instrumentos a tasa variable</b>		
Activos financieros	\$ -	-
Pasivos financieros	(1,103,587)	(672,343)
	\$ (1,103,587)	(672,343)
	=====	=====

**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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**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:

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b><u>Valor razonable</u></b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
BBVA Bancomer	\$ <u>245</u>	<u>1,555</u>
	\$ 245	1,555
	====	=====

**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**

	<b><u>Incremento de 100 puntos base</u></b>	<b><u>Disminución de 100 puntos base</u></b>
<b><u>2014</u></b>		
Deuda a tasa variable	<u>13,742</u>	<u>(13,742)</u>
	=====	=====
<b><u>2013</u></b>		
Deuda a tasa variable	<u>4,639</u>	<u>(4,639)</u>
	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**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:

<b>Incremento</b> <i>Efecto en miles de pesos</i> <b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>Decremento</b>			<b>∇5 pb</b>	<b>∇10 pb</b>	<b>∇15 pb</b>
	<b>△15 pb</b>	<b>△10 pb</b>	<b>△5 pb</b>			

Opción de tasa de interés						
Sensibilidad tasa de interés	151	95	45	40	-75	-105

<i>Efecto en miles de pesos</i> <b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
	<b>△15 pb</b>	<b>△10 pb</b>	<b>△5 pb</b>	<b>∇5 pb</b>	<b>∇10 pb</b>	<b>∇15 pb</b>

Opción de tasa de interés						
Sensibilidad tasa de interés	408	265	129	-122	-236	-344

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

***Valor razonable y costo amortizado***

En la hoja siguiente se presenta el valor razonable de los activos y pasivos financieros, junto con el costo amortizado.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>Valor en <u>libros</u></b>	<b>Valor <u>razonable</u></b>
<b>Balance al 31 de diciembre de 2014</b>		
<b>Opciones de tasa de interés</b>		
BBVA Bancomer	\$ 245	245
Total Instrumentos Financieros Derivados	\$ 245	245
	====	====
	<b>Valor en <u>libros</u></b>	<b>Valor <u>razonable</u></b>
<b>Préstamos bancarios garantizados</b>		
BBVA Bancomer	\$ 1,145,579	1,240,643
Total Préstamos bancarios	\$ 1,145,579	1,240,643
	=====	=====
	<b>Valor en <u>libros</u></b>	<b>Valor <u>razonable</u></b>
<b>Balance al 31 de diciembre de 2013</b>		
<b>Opciones de tasa de interés</b>		
BBVA Bancomer	\$ 1,555	1,555
Total Instrumentos Financieros Derivados	\$ 1,555	1,555
	====	====
	<b>Valor en <u>libros</u></b>	<b>Valor <u>razonable</u></b>
<b>Préstamos bancarios garantizados</b>		
BBVA Bancomer	\$ 669,949	779,410
Total Préstamos bancarios	\$ 669,949	779,410
	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**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:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Derivados - tasa LIBOR	0.26%-1.18%	0.26%-1.13%

**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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>31 de diciembre de 2014</b>				
Opciones de tasa de interés	\$	<u>-</u>	<u>245</u>	<u>-</u>
<b>Total instrumentos financieros derivados</b>	<b>\$</b>	<b>-</b> =====	<b>245</b> =====	<b>-</b> =====
Préstamos bancarios garantizados	\$	<u>-</u>	<u>1,240,643</u>	<u>-</u>
<b>Total de préstamos bancarios</b>	<b>\$</b>	<b>-</b> =====	<b>1,240,643</b> =====	<b>-</b> =====
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>31 de diciembre de 2013</b>				
Opciones de tasa de interés	\$	<u>-</u>	<u>1,555</u>	<u>-</u>
<b>Total instrumentos financieros derivados</b>	<b>\$</b>	<b>-</b> =====	<b>1,555</b> =====	<b>-</b> =====
Préstamos bancarios garantizados	\$	<u>-</u>	<u>779,410</u>	<u>-</u>
<b>Total de préstamos bancarios</b>	<b>\$</b>	<b>-</b> =====	<b>779,410</b> =====	<b>-</b> =====



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**23. Costos de personal-**

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sueldos y salarios	\$ 107,423	74,175
Aguinaldo	6,453	5,402
Bono anual	6,329	2,564
Compensaciones	<u>1,716</u>	<u>6,427</u>
	\$ 121,921	88,568
	=====	=====

**24. 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:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Menores a un año	\$ 4,132	1,396
Entre uno y cinco años	<u>16,526</u>	<u>-</u>
	\$ 20,658	1,396
	=====	=====

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 se reconoció la cantidad de \$4,082 y \$1,396, respectivamente como gasto en resultados respecto de arrendamientos operativos

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(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:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Menores a un año	\$ 1,133	1,348
Entre uno y cinco años	7,760	10,177
Mayores a 5 años	<u>3,330</u>	<u>3,827</u>
	\$ 12,223	15,352
	=====	=====

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, se reconocieron \$7,750 y \$6,507, respectivamente como ingresos por rentas en resultados.

**25. 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**26. Compromisos-**

- a) El día 12 de junio de 2013 Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (GHSF) celebró un contrato con OMA Logística, S. A. de C. V., con la finalidad de desarrollar, construir y operar un hotel de marca “Hilton Garden Inn” ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey. GHSF tuvo un porcentaje de interés de participación del 15% en el capital de la nueva compañía. Al 31 de diciembre de 2014, ninguna operación se ha llevado a cabo en lo que respecta a la nueva compañía.
- b) El día 17 de junio de 2013 Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. 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” y bajo el nombre comercial de “Hampton Inn & Suites Paraíso”. Al 31 de diciembre de 2014, ninguna operación se ha llevado a cabo en lo que respecta a este acuerdo.
- c) El día 20 de diciembre de 2013 Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con Bear, S. A. de C. V., (compañía relacionada) en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de la misma fecha, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca “Krystal Grand” y bajo el nombre comercial de “Krystal Grand Reforma Uno”.

**27. Eventos subsecuentes-**

- a) Como parte de la estrategia de crecimiento del Grupo, el 26 de marzo de 2015 a través de su subsidiaria poseída al 100%, Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V., celebró un contrato de compraventa para la adquisición de un hotel en operación, con 215 habitaciones en el Estado de México, por un monto de \$266 millones, el cual será operado bajo la marca Krystal con el nombre de "Krystal Satélite María Bárbara". El cierre de la operación quedó sujeta a la autorización del Consejo de Administración de HOTEL así como al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas usuales para este tipo de transacciones, las cuales se espera que se cumplan dentro de los siguientes 30 días.
- b) El 13 de marzo de 2015, el Grupo refinanció la deuda a corto plazo que está integrada por un pagare a favor de BBVA Bancomer, S. A. adquirido por Inmobiliaria Hotelera Urban, S. de R. L. de C. V. por 12,500,000 de dólares, mediante una única amortización pagadera el día 9 de junio de 2015.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- c) El día 29 de enero de 2015 Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. celebró un contrato de prestación de servicios de formación de mercado con USB Casa de Bolsa, S. A. de C. V., en el cual se obliga a promover la liquidez de los valores de la Emisora, así como para establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de los precios, de conformidad con lo establecido en las leyes.
- d) El 2 de enero de 2015, los socios de la Compañía decidieron vender su participación del 49% que tenían en Administración SF Reforma S. de R. L. de C. V. a sus partes relacionadas Grupo Circum, S. A. de C. V. y Servicios Administrativos Charwell, S. A. de C. V.

**28. Información financiera relevante (no auditada) – Calculo del EBITDA ajustado**

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

	<u><b>2014</b></u>	<u><b>2013</b></u>
Utilidad de operación	\$ 124,238	86,370
Depreciación y amortización	80,384	56,633
Gastos (ingresos) que la Compañía estima ya no incurrirá en el caso de los gastos y no obtendrá en el caso de los ingresos a partir del 1o. de enero de 2013 y que afectan el EBITDA Ajustado:		
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	5,058	12,437
Otros gastos indirectos no recurrentes	1,677	1,338
Gastos extraordinarios	-	3,123
Utilidad en precio de ganga	-	<u>(32,635)</u>
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>\$ 211,357</b>	<b>127,266</b>
	=====	=====

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).

*c) Estados Financieros Consolidados 2013*

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011

Informe de los Auditores Independientes	2-3
Estados Consolidados de Situación Financiera	4
Estados Consolidados de Resultados	5
Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable	6
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros Consolidados	8-77



## **Informe de los Auditores Independientes**

Al Consejo de Gerentes y Socios  
Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias:

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias (el “Grupo”) que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, y 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.

### *Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados*

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

### *Responsabilidad de los auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.



Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

*Opinión*

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. de R. L. de C. V. y Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, así como los resultados consolidados de sus operaciones y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.



C.P.C. Guillermo Ochoa Maciel

15 de abril de 2014.



Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias

Estados Consolidados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011

(Miles de pesos mexicanos)

ACTIVOS	Nota	2013	2012	2011	PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	Nota	2013	2012	2011
<b>Activo circulante</b>					<b>Pasivo circulante</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	\$ 34,995	47,988	87,092	Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	15	\$ 80,727	12,992	16,527
Cuentas por cobrar	10	48,011	16,879	13,911	Proveedores	16	32,549	17,824	11,493
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	3,721	3,308	4,018	Pasivos acumulados	16	50,482	12,595	23,690
Otras cuentas por cobrar	12	113,327	16,384	33,591	Provisiones	17	14,732	4,205	5,193
Inventarios	13	3,712	1,426	323	Provisión por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles	7	45,864	-	-
Pagos anticipados		8,049	5,672	4,899	Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	1,808	11,132	2,069
<b>Total del activo circulante</b>		<b>211,815</b>	<b>91,657</b>	<b>143,834</b>	Préstamos de accionistas	15	1,331	-	-
<b>Activo no circulante</b>					Anticipos de clientes		15,701	3,919	1,282
Efectivo restringido	9	20,704	5,306	4,417	Fondo de garantía		-	3,808	554
Inmuebles, mobiliario y equipo	14	2,051,597	1,368,921	1,226,882	<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>243,194</b>	<b>66,475</b>	<b>60,808</b>
Otros activos	3(i)	12,874	665	191	<b>Pasivo no circulante</b>				
Pagos anticipados		-	-	18,054	Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos				
Inversiones en acciones	3(j)	1,650	-	-	circulantes	15	591,616	145,170	149,803
Impuestos a la utilidad diferidos	19	25,653	27,121	13,820	Préstamos de accionistas	11	54,281	-	-
Crédito mercantil	7	45,864	-	-	Compañías relacionadas	11	-	104,306	58,000
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>2,158,342</b>	<b>1,402,013</b>	<b>1,263,364</b>	Beneficios a los empleados	18	2,396	1,433	983
					Impuesto sobre la renta por reinversión de utilidades		690	690	690
					Impuestos a la utilidad diferidos	19	-	5,636	5,702
					<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>648,983</b>	<b>257,235</b>	<b>215,178</b>
					<b>Total del pasivo</b>		<b>892,177</b>	<b>323,710</b>	<b>275,986</b>
					<b>Capital contable</b>	20			
					Atribuible a accionistas de la Compañía:				
					Capital social		952,466	670,003	670,003
					Reserva legal		190,493	-	-
					Prima en suscripción de acciones		80,000	80,000	80,000
					Utilidades retenidas		229,100	389,444	350,326
					Capital contable - Atribuible a accionistas de la Compañía		<b>1,452,059</b>	<b>1,139,447</b>	<b>1,100,329</b>
					Participación no controladora		25,921	30,513	30,883
					<b>Total del capital contable</b>		<b>1,477,980</b>	<b>1,169,960</b>	<b>1,131,212</b>
<b>Total activo</b>		<b>\$ 2,370,157</b>	<b>1,493,670</b>	<b>1,407,198</b>	<b>Total pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 2,370,157</b>	<b>1,493,670</b>	<b>1,407,198</b>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 77 y que forman parte de los mismos.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias

Estados Consolidados de Resultados

Años terminados al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos de operación:				
Habitaciones		\$ 254,104	159,500	166,899
Alimentos y bebidas		141,212	73,581	59,152
Otros	11	86,095	59,467	46,203
<b>Total de ingresos de operación</b>		<b>481,411</b>	<b>292,548</b>	<b>272,254</b>
Costos departamentales y gastos:				
Habitaciones		54,114	29,781	27,135
Alimentos y bebidas		86,770	38,812	30,230
Otros		10,859	10,292	6,699
<b>Total de costos departamentales y gastos</b>		<b>151,743</b>	<b>78,885</b>	<b>64,064</b>
<b>Utilidad departamental</b>		<b>329,668</b>	<b>213,663</b>	<b>208,190</b>
Gastos indirectos:				
Administración	11	94,653	63,673	58,569
Publicidad y ventas		39,883	27,006	26,628
Mantenimiento y costos energéticos		55,637	27,425	26,423
<b>Total de gastos indirectos</b>		<b>190,173</b>	<b>118,104</b>	<b>111,620</b>
<b>Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación</b>		<b>139,495</b>	<b>95,559</b>	<b>96,570</b>
Gastos inmobiliarios y depreciación :				
Impuesto predial		2,477	1,095	876
Seguros		4,602	1,197	1,051
Depreciación y amortización		56,633	42,191	36,166
Gastos preoperativos		5,220	11,706	-
Gastos de expansión		7,217	2,839	4,873
Otros		9,611	6,881	5,250
<b>Total gastos inmobiliarios y depreciación</b>		<b>85,760</b>	<b>65,909</b>	<b>48,216</b>
Utilidad en precio de ganga	7	32,635	-	-
<b>Utilidad de operación</b>		<b>86,370</b>	<b>29,650</b>	<b>48,354</b>
(Costo) ingreso financiero:				
Gasto por intereses, neto	11	(18,930)	(6,940)	(1,264)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta		(15,848)	11,703	(22,152)
Otros costos financieros		(3,465)	(471)	-
<b>(Costo) ingreso financiero, neto</b>		<b>(38,243)</b>	<b>4,292</b>	<b>(23,416)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>48,127</b>	<b>33,942</b>	<b>24,938</b>
Impuestos a la utilidad:				
Sobre base fiscal	19	19,674	14,362	16,536
Diferidos		(18,154)	(13,367)	(5,583)
<b>Total de impuestos a la utilidad</b>		<b>1,520</b>	<b>995</b>	<b>10,953</b>
<b>Utilidad neta</b>		<b>\$ 46,607</b>	<b>32,947</b>	<b>13,985</b>
Ganancias atribuibles a:				
Propietarios de la Compañía		\$ 51,199	39,118	12,104
Participación no controladora		(4,592)	(6,171)	1,881
		<b>\$ 46,607</b>	<b>32,947</b>	<b>13,985</b>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 77 y que forman parte de los mismos.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias**

Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Prima en suscripción de partes sociales</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía</u>	<u>Participación no controladora</u>	<u>Total del capital contable</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>		\$ 670,003	-	80,000	338,222	1,088,225	-	1,088,225
Aumento de capital social		-	-	-	-	-	29,002	29,002
Utilidad neta		-	-	-	12,104	12,104	1,881	13,985
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>		<u>670,003</u>	<u>-</u>	<u>80,000</u>	<u>350,326</u>	<u>1,100,329</u>	<u>30,883</u>	<u>1,131,212</u>
Aumento de capital social		-	-	-	-	-	5,801	5,801
Utilidad neta		-	-	-	39,118	39,118	(6,171)	32,947
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>		<u>670,003</u>	<u>-</u>	<u>80,000</u>	<u>389,444</u>	<u>1,139,447</u>	<u>30,513</u>	<u>1,169,960</u>
Efecto de distribución de prima capitalizada	11(c)	-	-	-	(21,050)	(21,050)	-	(21,050)
Constitución reserva legal	20(e)	-	190,493	-	(190,493)	-	-	-
Aumento de capital social	20(b)	282,463	-	-	-	282,463	-	282,463
Utilidad neta		-	-	-	51,199	51,199	(4,592)	46,607
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>		<u>\$ 952,466</u>	<u>190,493</u>	<u>80,000</u>	<u>229,100</u>	<u>1,452,059</u>	<u>25,921</u>	<u>1,477,980</u>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 77 y que forman parte de los mismos.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>			
Utilidad neta	\$ 46,607	32,947	13,985
<b>Ajustes por:</b>			
Depreciación y amortización	56,633	42,191	36,166
Pérdida en venta de activo fijo	592	-	-
Efectos de compañías no consolidadas	-	-	30,883
Utilidad a precio de ganga	(32,635)	-	-
<b>Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:</b>			
Perdida (utilidad) en cambios no realizada	7,988	(7,025)	-
Intereses a favor	(663)	-	(805)
Intereses a cargo	19,593	6,080	2,069
Impuestos a la utilidad	1,520	995	10,953
	<u>99,635</u>	<u>75,188</u>	<u>93,251</u>
Cuentas por cobrar a clientes	(19,946)	(2,968)	1,423
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(424)	710	872
Otras cuentas por cobrar	(101,707)	16,733	(19,893)
Inventarios	(2,286)	(1,103)	-
Pagos anticipados	2,387	17,281	(20,023)
Proveedores	3,150	6,331	3,050
Pasivos acumulados	33,656	(11,095)	(18,419)
Provisiones	10,527	(988)	5,504
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(1,175)	2,983	-
Anticipos de clientes	11,782	2,637	(1,132)
Impuestos a la utilidad	(15,443)	(8,561)	-
Fondo de garantía	(3,808)	3,254	554
Beneficios a empleados	963	450	76
	<u>17,311</u>	<u>100,852</u>	<u>45,263</u>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>			
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Cambio en el efectivo restringido	(15,398)	(889)	(4,417)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(63,503)	(187,639)	(256,188)
Adquisición de negocio	(633,748)	-	-
Inversión en asociada	(1,650)	-	-
Otros activos	(12,209)	-	-
Efecto de distribución de prima capitalizada	(21,050)	-	-
Prestamos otorgados a partes relacionadas	(20,421)	-	-
Intereses cobrados	674	-	-
Cobros del principal de préstamos otorgados a partes relacionadas	20,421	-	-
Recursos provenientes de la venta de activo fijo	3,971	3,409	5,457
	<u>(742,913)</u>	<u>(185,119)</u>	<u>(255,148)</u>
<b>Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión</b>			
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Aportaciones de capital	282,463	-	-
Préstamos obtenidos	523,918	20,782	165,804
Préstamos obtenidos de accionistas	55,612	-	-
Pago del principal del préstamo bancario	(21,612)	(14,832)	-
Pago del principal del préstamo partes relacionadas	(104,306)	-	-
Intereses pagados	(23,855)	(7,093)	-
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	46,306	58,000
	<u>712,220</u>	<u>45,163</u>	<u>223,804</u>
<b>Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>			
<b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(13,382)</b>	<b>(39,104)</b>	<b>13,919</b>
Efectivo y equivalentes	47,988	87,092	73,173
Efectivo por adquisición de negocio	389	-	-
<b>Efectivo y equivalentes al 31 de diciembre</b>	<u>\$ 34,995</u>	<u>47,988</u>	<u>87,092</u>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 77 y que forman parte de los mismos.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011

(Miles de pesos mexicanos)

**1. Entidades que reportan-**

Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (el Grupo o GHSF) se constituyó en México como sociedad de responsabilidad limitada de capital variable. El domicilio registrado del Grupo es Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Distrito Federal, 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.

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, incluyendo club vacacional, 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.
- 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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- 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 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.
- 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 1o. 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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- 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 1o. 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 inicio 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.



**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- 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 295 habitaciones bajo el nombre comercial de “Hyatt Regency Cancún”. La administración y operación del hotel está a cargo de Hyatt de México, S. A. de C. V., 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 del 2013. (Ver nota 26(b)).
- Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. (ASFQROO), su actividad principal es prestar servicios administrativos y de personal a su parte relacionada Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. (Hotel Hyatt Regency Cancún), de quien obtiene la totalidad de sus ingresos derivados del contrato de servicios administrativos firmado entre ambas partes; se constituyó el 20 de junio del 2013 e inició operaciones el 1o. de octubre del 2013.

**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 15 de abril de 2014, Francisco Medina, Director General Adjunto, Enrique Martínez, 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 socios tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(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). 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 ó “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, fue de \$13.07, \$12.98 y 13.98, respectivamente.

Debido al redondeo, los números presentados en este documento pueden no sumar exactamente a los totales y los porcentajes pueden no reflejar con precisión las cifras absolutas.

**(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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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 y
- Notas 3(s) y 19 - Activos por impuestos diferidos;

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 2014.

- Nota 3(m) - Provisiones.
- Nota 3(u) - 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, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

Entidades consolidadas en los estados financieros:

	<u><b>Entidades</b></u>
<b>31 de diciembre de 2011</b>	<b>13</b>
Adiciones	-
Bajas	<u>-</u>
<b>31 de diciembre de 2012</b>	<b>13</b>
Adiciones	4
Bajas	<u>-</u>
<b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>17</b>
	==

**3. Principales políticas contables-**

Las políticas contables indicadas a continuación se han aplicado de manera consistente para todos 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 es el poder de dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se toman en cuenta los derechos de voto potenciales 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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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 de reconocerá en resultado.

**(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.

**(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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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 del Grupo se indican a continuación:

<b><u>Subsidiarias de GHSE</u></b>	<b><u>Tenencia accionaria</u></b>	<b><u>Actividad principal</u></b>
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
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.	50%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100% *	Administración en hotelería
Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Operación hotelera
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
Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V.	50%	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

\*Compañía consolidada en 2013.

**(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.

**(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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

***Efectivo y equivalentes de efectivo-***

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

***Efectivo restringido-***

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

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

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



**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(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 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-**

Las partes sociales ordinarias 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.

**(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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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, y anticipos para compra de materiales para remodelación de edificios, los cuales se reciben con posterioridad a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

**(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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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, maquinaria 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, maquinaria 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 “otros ingresos” en el resultado del ejercicio.

**(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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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 activos bajo arrendamiento financiero se deprecian durante la vigencia del contrato de arrendamiento o la vida útil de los activos, lo que resulte menor, salvo que haya razonable certeza de que el Grupo vaya a adquirir la propiedad de los activos arrendados al término del contrato de arrendamiento. Los terrenos no se deprecian.

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

	<u>Vidas útiles</u>
Construcciones generales	de 63 a 67 años
Construcciones de pasillos y circulaciones	de 53 a 57 años
Construcciones de servicios	de 43 a 47 años
Instalaciones complementarias	de 44 a 53 años
Elevadores	de 13 a 17 años
Aire acondicionado	de 3 a 7 años
Mobiliario	de 3 a 7 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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

**(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 prorrato.

**(j) Otros activos-**

Incluyen principalmente gastos incurridos en el proceso del IPO, por sus siglas en inglés (Initial Public Offering); los cuales serán neteados contra el capital social emitido en el momento en que se haga la oferta pública como parte de la emisión primaria.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(k) *Inversión permanente-***

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

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(iii) Beneficios por terminación**

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando está comprometido 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) 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.

**(n) 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.



**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(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.

**(o) 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.

**(p) Gastos de publicidad-**

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

**(q) 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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(r) 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.

**(s) 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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

**(t) 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.

**(u) 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.

**(v) 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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**4. Pronunciamientos normativos no adoptados-**

*(a) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas-*

Las siguientes nuevas Normas, modificaciones a Normas e Interpretaciones a las Normas que no están en vigor al 31 de diciembre de 2013, no se han aplicado en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- **IFRS 9 Instrumentos Financieros (2010), IFRS 9 Instrumentos Financieros (2009)**

IFRS 9 (2009) introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Conforme a la IFRS 9 (2009), los activos financieros se clasifican y se miden con base al modelo de negocio en el que operan y las características de sus flujos de efectivo. IFRS 9 (2010) introduce adiciones relacionados con pasivos financieros. El IASB tiene actualmente un proyecto activo para hacer modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición de la IFRS 9 y añadir nuevos requisitos para abordar el deterioro de los activos financieros y contabilidad de cobertura.

IFRS 9 (2010 y 2009) son efectivas para los períodos anuales que inicien el 1o. de enero de 2015, su adopción anticipada está permitida. El Grupo aún no ha concluido con la determinación del impacto en los estados financieros consolidados.

- **NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros**

Las mejoras a la NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros, respecto a la compensación de activos financieros y pasivos financieros y las revelaciones relacionadas aclararan cuestiones de aplicación existentes relacionadas con los requisitos de compensación. Específicamente, las mejoras aclaran el significado de ‘actualmente tiene derecho legal reconocido de compensación’ y la ‘realización y liquidación simultánea’. Las mejoras a la NIC 32 son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después de 1 de enero de 2014, con aplicación retroactiva requerida.

El Grupo se encuentra evaluando los impactos de adoptar la NIIF 32 modificada; no obstante, el Grupo no anticipa que la adopción de esta NIIF modificada tenga un impacto significativo en sus estados financieros consolidados.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(b) Nuevas normas o modificaciones a las normas adoptadas-**

El Grupo ha adoptado las siguientes Normas Internacionales de Contabilidad (“NIC”), Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y modificaciones a normas, incluyendo cualquier modificación resultante a otras normas, con fecha de aplicación inicial al 1o. de enero de 2013.

- **IFRS 10 Estados Financieros Consolidados**

Como resultado de la IFRS 10 (2011), el Grupo ha cambiado su política contable para determinar si tiene control y por lo tanto si consolida sus inversiones. IFRS 10 (2011) introduce un nuevo modelo de control que se centra en si el Grupo tiene poder sobre una inversión, exposición o derechos sobre rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y la capacidad de utilizar su poder para afectar los rendimientos.

De conformidad con las disposiciones transitorias de la IFRS 10 (2011), el Grupo reevaluó la conclusión de control para sus subsidiarias al 1o. de enero de 2013 y llegó a la conclusión de que la norma no tuvo impacto en la situación financiera del Grupo.

- **IFRS 13 Medición del valor razonable**

La IFRS 13 establece una única estructura para medir el valor razonable y hacer mediciones del valor razonable cuando estas mediciones son permitidas o requeridas por otras IFRS. Unifica la definición de valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre los participantes del mercado en la fecha de medición. Sustituye y amplían los requisitos de información sobre las mediciones hechas a valor razonable contenidas en otras IFRS, incluyendo la IFRS 7.

De conformidad con las disposiciones transitorias de la IFRS 13, el Grupo ha aplicado la nueva orientación sobre la medición del valor razonable de forma prospectiva, y no ha presentado ninguna información comparativa de nuevas revelaciones. No obstante a lo anterior, el cambio no tuvo un impacto significativo en las mediciones de los activos y pasivos del Grupo.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- **IAS 19 Planes de beneficios a los empleados**

Como resultado de la IAS 19 (2011), el Grupo ha cambiado su política contable con respecto al reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales para los planes de beneficios definidos. El impacto de la adopción de las IAS 19 (2011) no es significativo para el Grupo.

- **Presentación de partidas de otro resultado integral (Modificaciones a la IAS 1)**

La aprobación de la modificación de la IAS 1 no tiene impacto en los activos registrados, pasivos y resultados integrales del Grupo.

**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

## **Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

## **Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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 entrega. 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 compra, 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.

Al monitorear el riesgo de crédito de clientes, éstos son agrupados de acuerdo con sus características crediticias, que incluyen si se trata de una persona física o de una moral, localidad geográfica, industria, antigüedad, madurez y existencia de dificultades financieras previas.

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 2013 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 15).



**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

***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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

***Riesgo de tasa de interés-***

El Grupo tiene como política el contratar coberturas de tasa de referencia en los créditos bancarios de acuerdo a las condiciones del mercado.

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 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.

***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**

El 24 de septiembre de 2013, Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V., a través de su subsidiaria poseída al 100%, Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V., adquirió un hotel ubicado en la Ciudad de Cancún Quintana Roo, México, que opera 295 habitaciones bajo el nombre comercial de “Hyatt Regency Cancún” por un monto de USD 41.0 millones.

El 24 de abril de 2013, Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. a través de su subsidiaria poseída al 100%, Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V., adquirió un hotel en operación, con 400 habitaciones en Acapulco Guerrero, por un monto de USD 8.7 millones.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(a) Activos adquiridos y pasivos asumidos identificables-**

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

- (i) Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. (Hyatt Regency Cancún).

	<b>Valores razonables reconocidos al momento de la <u>adquisición</u></b>
<b>Activos circulantes:</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 389
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	11,186
<b>Activos no circulantes:</b>	
Inmuebles, mobiliario y equipo	523,509
<b>Pasivos circulantes:</b>	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(11,575)
Provisión por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles (Ver nota 26(b)).	<u>(45,864)</u>
<b>Activos netos</b>	<u>477,645</u>
Contraprestación pagada en efectivo	<u>(523,509)</u>
<b>Crédito mercantil</b>	<b>\$ (45,864)</b> =====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(ii) Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. (Krystal Beach Acapulco)

	<b>Valores razonables reconocidos al momento de la <u>adquisición</u></b>
<b>Activos netos (Inmuebles, mobiliario y equipo)</b>	<b>\$ 156,860</b>
Impuestos diferidos	(13,986)
Contraprestación pagada	<u>110,239</u>
<b>Utilidad en precio de ganga</b>	<b>\$ 32,635</b> =====

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.

**(b) *Activos adquiridos y pasivos asumidos identificables proforma-***

Los resultados proforma del estado consolidado de resultados, que se hubieran presentado si Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. hubiera sido el propietario de los hoteles adquiridos a partir del 1o. de enero de 2013, son los siguientes:

	<b>Cifras proforma del 1o. de enero al 31 de diciembre <u>de 2013 (no auditado)</u></b>
Resultados de operación:	
Ingreso	\$ 641,106
Utilidad de operación	95,258
Utilidad neta	53,857 =====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.a  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**8. Información por segmentos de negocio-**

Esta información se presenta en base a los principales segmentos de negocio en base al enfoque gerencial, distribuido en urbanos y playa. A continuación se desglosa el comportamiento financiero de los últimos tres años conforme a la explicación anterior.

*(a) Información de segmentos de negocio-*

	<b>2013</b>			
	<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos totales de operación	\$ 238,844	202,706	39,861	481,411
Depreciación y amortización	35,747	19,237	1,649	56,633
Utilidad (pérdida) de operación	40,691	37,980	7,699	86,370
Utilidad (pérdida) neta consolidada	19,054	32,877	(5,324)	46,607
	=====	=====	=====	=====

	<b>2012</b>			
	<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos totales de operación	\$ 234,271	19,756	38,521	292,548
Depreciación y amortización	38,521	2,380	1,290	42,191
Utilidad (pérdida) de operación	35,082	(11,728)	6,296	29,650
Utilidad (pérdida) neta consolidada	29,900	(12,342)	15,389	32,947
	=====	=====	=====	=====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>2011</b>			
	<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos totales de operación	\$ 243,024	-	29,230	272,254
Depreciación y amortización	34,978	-	1,188	36,166
Utilidad (pérdida) de operación	45,353	(298)	3,299	48,354
Utilidad (pérdida) neta consolidada	<u>(4,194)</u>	<u>3,762</u>	<u>14,417</u>	<u>13,985</u>

**9. Efectivo y equivalentes de efectivo-**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo	\$ 34,995	24,136	36,156
Inversiones temporales	<u>-</u>	<u>23,852</u>	<u>50,936</u>
Total	34,995	47,988	87,092
Efectivo restringido	<u>20,704</u>	<u>5,306</u>	<u>4,417</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 55,699</u>	<u>53,294</u>	<u>91,509</u>

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**10. Cuentas por cobrar-**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Huéspedes y agencias	\$ 53,505	21,647	14,677
Otros	<u>643</u>	<u>1,155</u>	<u>929</u>
	54,148	22,802	15,606
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(6,137)</u>	<u>(5,923)</u>	<u>(1,695)</u>
 Total de cuentas por cobrar	 \$ 48,011 <u>=====</u>	 16,879 <u>=====</u>	 13,911 <u>=====</u>

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-*

Mediante acuerdo de co-inversión entre Walton Street Capital, S. de R. L. de C. V. y Grupo Chartwell Dos, S. de R. L. de C. V., estas entidades invirtieron un 50% en el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V., el otro 50% es propiedad de Nexxus Capital Private Equity Fund III, L. P.

La controladora final de Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. es Nexxus Capital Private Equity Fund III, L. P.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(b) Remuneración al personal clave de la administración-**

Los miembros clave de la administración recibieron las siguientes remuneraciones durante cada uno de los siguientes ejercicios, las cuales se incluyen en costos de personal (ver nota 22):

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Beneficio a corto plazo	\$ 17,155 =====	14,187 =====	12,402 =====

**(c) Operaciones con otras partes relacionadas-**

A continuación se describen las operaciones con otras partes relacionadas.

**(i) Ingresos-**

	<u>Valor de la operación</u>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Honorarios base de administración:</u>			
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 3,399	3,707	4,101
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	6,416	5,618	4,608
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	2,591	2,723	2,398
Bear, S. A. de C. V.	150	-	-
	=====	=====	=====



**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Valor de la operación</u>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Honorarios de incentivo:</u>			
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 3,908	3,854	3,835
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	6,444	5,000	4,086
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	2,266	2,635	1,996
	=====	=====	=====
<u>Ingresos por publicidad corporativa e internacional:</u>			
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 101	93	945
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	5,746	5,021	2,047
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	641	532	1,080
	=====	=====	=====
<u>Otros ingresos:</u>			
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 52	273	538
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	80	225	482
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	41	144	281
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.	-	72	62
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	-	70	93
Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	-	46	59
Grupo Circum, S. A. de C. V.	-	-	201
Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.	-	-	64
Desarrollo Inmobiliario Herradura, S. A. de C. V.	-	-	16
	=====	=====	=====
<u>Ingreso por Intereses:</u>			
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	\$ 617	-	-
	=====	=====	=====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(ii) Gastos-**

	<u>Valor de la operación</u>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Gastos reembolsables:</u>			
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 5,999	-	-
	=====	=====	=====
<u>Gastos por renta de gastos de instalación:</u>			
Grupo Circum, S. A. de C. V.	\$ -	80	480
	=====	=====	=====
<u>Gastos por intereses:</u>			
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	\$ 3,575	6,082	2,069
	=====	=====	=====
<u>Gastos por servicios administrativos:</u>			
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 68	-	-
Grupo Circum, S. A. de C. V.	-	80	4,953
Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.	-	480	-
	=====	=====	=====
<u>Otros gastos recuperables:</u>			
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 704	3,176	98
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	679	-	-
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	485	-	-
	=====	=====	=====

**(iii) Préstamos-**

	<u>Valor de la operación</u>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Préstamos otorgados:</u>			
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	\$ 20,421	-	-
	=====	=====	=====
<u>Préstamos obtenidos (a):</u>			
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	\$ -	46,306	58,000
	=====	=====	=====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(iv) 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.

**(v) Otras operaciones con partes relacionadas-**

El Grupo efectuó la distribución de una parte de la prima en suscripción de partes sociales que aportó en 2011 en su subsidiaria Inmobiliaria en Hotelería Vallarta, S. de R. L. de C. V., en favor de Grand Resort International, S. de R. L. de C. V., con quien comparte la participación accionaria en un 50%. Dicha distribución se realizó por medio de una capitalización de dicha prima y posterior reducción de capital social, el efecto de este movimiento fue de \$21,050.

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

<b><u>Cuentas por cobrar</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	\$ 2,182	-	-
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,243	1,256	1,219
Bear, S. A. de C. V.	174	-	-
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	105	1,980	1,696
Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	5	56	3
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	5	9	5
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.	5	7	5
Nexus Capital Private Equity Fund III L. P.	2	-	2
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,088</u>
Total de cuentas por cobrar	\$ 3,721 =====	3,308 =====	4,018 =====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El gasto por intereses sobre el préstamo, durante el año terminado al 31 de diciembre de 2013 fue de \$617.

<b><u>Cuentas por pagar</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 1,808	2,983	-
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V. (GRI) (a)	-	104,306	60,069
Intereses devengados por pagar (GRI)	<u>-</u>	<u>8,149</u>	<u>-</u>
	1,808	115,438	60,069
Menos cuentas por pagar a corto plazo	<u>1,808</u>	<u>11,132</u>	<u>2,069</u>
Total de cuentas por pagar a largo plazo	\$ -	104,306	58,000
	=====	=====	=====

(a) Con fecha 7 de julio de 2011, Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de crédito simple con Grand Resort International, S. de R. L. de C. V. por la cantidad de hasta USD 8,000,000, mismo que devenga intereses mensuales sobre saldos insolutos a una tasa TIIE más 2.5 puntos porcentuales, con vigencia de diez años contados a partir de la primera disposición.

El 17 de julio del 2013 Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. liquidó el principal del préstamo (USD 8.0 millones) y los intereses devengados a esa fecha, por un monto de \$104,306 y \$11,724, respectivamente.

El gasto por intereses sobre el préstamo, durante los años terminados al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 fue de \$3,575, \$6,082 y \$2,067 respectivamente.

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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

***Préstamos de accionistas-***

Durante el ejercicio del 2013, el Grupo recibió préstamos por parte de sus accionistas por USD 4.1 millones, los cuales devengan intereses a la tasa del 12% anual, con fecha de vencimiento de 3 años a partir de la fecha de la firma del pagaré.

Al 31 de diciembre del 2013 la distribución de los préstamos entre las compañías del Grupo, se muestra en la siguiente tabla:

	<u>2013</u>	<u>USD</u>	<u>Vencimiento</u>
Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	\$ 54,281	4,000,000	20 de septiembre de 2016
Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.	<u>1,331</u>	<u>100,000</u>	31 de marzo de 2014
	\$ 55,612	4,100,000	
	=====	=====	

El gasto por intereses sobre los préstamos, durante el año terminado el 31 de diciembre de 2013, fue de \$2,044.

**12. Otras cuentas por cobrar-**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 99,128	9,200	24,103
Deudores diversos	5,713	1,828	416
Impuesto sobre la renta por recuperar	6,465	3,437	8,873
Impuesto sobre depósitos en efectivo por recuperar	969	739	199
IETU por recuperar	799	1,180	-
Otros	<u>253</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ 113,327	16,384	33,591
	=====	=====	=====

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

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**13. Inventarios-**

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Alimentos	\$	1,193	694	-
Bebidas		996	409	-
Otros		<u>1,523</u>	<u>323</u>	<u>323</u>
	\$	<u>3,712</u>	1,426	323
		=====	=====	=====

**14. Inmuebles, mobiliario y equipo-**

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Equipo de operación</u>	<u>Edificios</u>	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Construcción en proceso <sup>(a)</sup></u>	<u>Total</u>
<b>Inversión:</b>						
Saldo al 31 de diciembre de 2010	\$ 85,234	17,137	870,486	66,034	856	1,039,747
Adquisiciones	75,292	2,071	162,505	14,246	173	254,287
Enajenaciones	-	-	(829)	(3,654)	-	(4,483)
Trasposos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,209)</u>	<u>3,140</u>	<u>-</u>	<u>(2,069)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	\$ 160,526	19,208	1,026,953	79,766	1,029	1,287,482
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
<b>Inversión:</b>						
Saldo al 31 de diciembre de 2011	\$ 160,526	19,208	1,026,953	79,766	1,029	1,287,482
Adquisiciones	-	6,938	139,910	35,264	170	182,282
Enajenaciones	-	-	-	(982)	-	(982)
Trasposos	<u>-</u>	<u>49</u>	<u>(9,827)</u>	<u>9,778</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ 160,526	26,195	1,157,036	123,826	1,199	1,468,782
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
<b>Inversión:</b>						
Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ 160,526	26,195	1,157,036	123,826	1,199	1,468,782
Adquisiciones	137,585	367	551,159	49,230	5,531	743,872
Enajenaciones	-	-	(1,564)	(4,032)	-	(5,596)
Trasposos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ 298,111	26,562	1,706,631	169,024	6,730	2,207,058
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Terrenos</u>	<u>Equipo de operación</u>	<u>Edificios</u>	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Saldo al 31 de diciembre de 2010	\$ -	-	20,631	6,799	-	27,430
Depreciación del ejercicio	-	-	26,267	9,899	-	36,166
Enajenaciones	-	-	(9)	(2,989)	-	(2,998)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	\$ -	-	46,889	13,709	-	60,598
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Saldo al 31 de diciembre de 2011	\$ -	-	46,889	13,709	-	60,598
Depreciación del ejercicio	-	-	29,831	12,360	-	42,191
Enajenaciones	-	-	(2,057)	(871)	-	(2,928)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ -	-	74,663	25,198	-	99,861
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ -	-	74,663	25,198	-	99,861
Depreciación del ejercicio	-	-	37,517	19,116	-	56,633
Enajenaciones	-	-	(1,033)	-	-	(1,033)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ -	-	111,147	44,314	-	155,461
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
<b>Valor en libros:</b>						
Saldo al 31 de diciembre de 2011	\$ 160,526	19,208	980,062	66,057	1,029	1,226,882
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ 160,526	26,195	1,082,373	98,628	1,199	1,368,921
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ 298,111	26,562	1,595,484	124,710	6,730	2,051,597
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

<sup>(a)</sup> Al 31 de diciembre de 2013, el costo estimado para concluir los proyectos y trabajo en proceso asciende a \$19,500.

Ciertos inmuebles, mobiliario y equipo garantizan algunos préstamos bancarios que se mencionan en la nota 15.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**15. Deuda a largo plazo-**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 de dólares, de los cuales se han dispuesto 29,000,000, 13,500,000 y 12,000,000 de dólares en 2013, 2012 y 2011, respectivamente, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales (3.53% promedio en 2013), pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento en 10 años.	\$ 339,398	157,938	164,871
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, los cuales han sido dispuestos en su totalidad en 2013, 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.	287,434	-	-
Pagaré a favor de BBVA Bancomer, S. A. adquirido por Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. por 3,300,000 de dólares, mediante una única amortización exigible y pagadera el día 24 de Abril de 2014, el cual devenga intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales.	43,115	-	-
Intereses devengados por pagar	<u>2,396</u>	<u>224</u>	<u>1,459</u>
Total de la deuda	672,343	158,162	166,330
Menos vencimientos circulantes	<u>80,727</u>	<u>12,992</u>	<u>16,527</u>
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 591,616 =====	145,170 =====	149,803 =====

El gasto por intereses sobre los préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, fue de \$14,180 y \$5,700, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 la distribución entre las entidades emisoras del crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 dólares, se muestra en la siguiente hoja.



**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>Dólares</b>		
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L de C. V.	26,300,000	12,500,000	11,000,000
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	<u>2,700,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
	29,000,000	13,500,000	12,000,000
	=====	=====	=====

El efectivo restringido comprende, depósitos para garantizar el pago de los créditos bancarios.

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 2013 y al 15 de abril de 2014, estas obligaciones han sido cumplidas.

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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**16. Proveedores y pasivos acumulados-**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	\$ 32,549	17,824	11,493
Pasivos acumulados	<u>50,482</u>	<u>12,595</u>	<u>23,690</u>
	\$ 83,031	30,419	35,183
	=====	=====	=====

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

**17. Provisiones-**

Los movimientos de las provisiones son como se muestran a continuación:

	<u>Sueldos y prestaciones</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 2,774	1,431	4,205
Incrementos cargados a resultados	12,051	14,068	26,119
Pagos y cancelaciones	<u>(10,326)</u>	<u>(5,266)</u>	<u>(15,592)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	\$ 4,499	10,233	14,732
	=====	=====	=====
	<u>Sueldos y prestaciones</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	\$ 3,593	1,600	5,193
Incrementos cargados a resultados	2,808	1,578	4,386
Pagos y cancelaciones	<u>(3,627)</u>	<u>(1,747)</u>	<u>(5,374)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 2,774	1,431	4,205
	=====	=====	=====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Sueldos y prestaciones</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2010	\$ 1,876	4,366	6,242
Incrementos cargados a resultados	6,502	9,984	16,486
Pagos y cancelaciones	(4,785)	(12,750)	(17,535)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	\$ 3,593 =====	1,600 =====	5,193 =====

**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 2013, 2012 y 2011.

A continuación se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Prima de antigüedad	\$ 2,396 =====	1,433 =====	983 =====

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

	<u>Prima de antigüedad</u>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
OBD al 1o. de enero	\$ 1,433	993	907
OBD adquiridos en 2013	832	-	-
Beneficios pagados por el plan	(210)	(112)	(62)
Costo laboral del servicio actual	104	114	113
Costo financiero	34	72	65
Ganancia por reducción	-	-	(45)
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el periodo	<u>203</u>	<u>366</u>	<u>5</u>
OBD al 31 de diciembre	\$ 2,396 =====	1,433 =====	983 =====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(b) Gasto reconocido en resultados-**

	<b>Prima de antigüedad</b>		
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Costo laboral del servicio actual	\$ 104	114	113
Costo laboral por servicios pasados	-	10	-
Interés sobre la obligación	34	72	65
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el periodo	<u>203</u>	<u>365</u>	<u>5</u>
	<u>\$ 341</u>	<u>561</u>	<u>183</u>
	<u>===</u>	<u>===</u>	<u>===</u>

El costo neto del período se reconoció en 2013, 2012 y 2011 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:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Tasa de descuento	7.25%	6.25%	7.19%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	5.31%	5.31%	5.31%

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**19. Impuesto sobre la renta (ISR) e impuesto empresarial a tasa única (IETU)-**

El 11 de diciembre de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto que reforma, adiciona y abroga diversas disposiciones fiscales y que entra en vigor el 1o. de enero de 2014. En dicho decreto se abrogan la Ley del IETU y la Ley del ISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013, y se expide una nueva Ley de ISR.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente durante 2013, las empresas debían pagar el impuesto que resultara mayor entre el ISR y el IETU. En los casos en que se causaba IETU, su pago se consideraba definitivo, no sujeto a recuperación en ejercicios posteriores.

Debido a que, conforme a estimaciones de GHSF y sus compañías subsidiarias, y bajo el esquema mencionado en el párrafo anterior, el impuesto a pagar en los próximos ejercicios era ISR para algunas e IETU para otras, los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se determinaron sobre la base del impuesto a pagar de cada una de las compañías como entidad legal independiente.

El Grupo determinó sus impuestos a la utilidad diferidos al 31 de diciembre de 2013 sobre ISR.

Conforme a la ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, la tasa de ISR para 2013, 2012 y 2011, fue del 30%, para 2014 sería del 29% y del 2015 en adelante del 28%. La nueva ley establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

La tasa vigente para 2013, 2012 y 2011 del IETU fue del 17.5%.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(a) Conciliación de tasa efectiva-**

La conciliación de la tasa efectiva de impuestos a la utilidad se muestra a continuación:

		<b>ISR</b>		
		<u><b>2013</b></u>	<u><b>2012</b></u>	<u><b>2011</b></u>
Gasto “esperado”	\$	14,438	10,183	7,482
Incremento (reducción) resultante de:				
Efecto fiscal de la inflación, neto		(10,985)	(8,531)	(6,065)
Gastos no deducibles		1,293	115	715
Reconocimiento (des-reconocimiento) de activos diferidos previamente no reconocidos (reconocidos)		7,840	(2,764)	7,311
Utilidad en precio de ganga		(9,790)	-	-
Gastos de registro y colocación de acciones		(3,085)	-	-
Beneficios a los empleados no acreditables		107	-	-
Cambio en leyes		1,810	-	-
Otros, neto		<u>(108)</u>	<u>(1,847)</u>	<u>1,373</u>
		1,520	850	10,816
Efecto de IETU		<u>-</u>	<u>145</u>	<u>137</u>
Gasto por impuestos a la utilidad	\$	<u>1,520</u>	<u>995</u>	<u>10,953</u>

**(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos-**

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

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>ISR</b>		
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Activos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 65,188	12,801	8,153
Provisiones de pasivo	4,419	1,261	1,558
Anticipos de clientes	4,710	1,176	385
Estimación de cuentas incobrables	1,841	1,777	509
PTU deducible	116	23	-
Beneficios a los empleados	718	430	295
Inmuebles, mobiliario y equipo	-	5,800	1,963
Total de activos diferidos	76,992	23,268	12,863
Pasivos diferidos:			
Inmuebles, mobiliario y equipo	48,444	-	-
Pagos anticipados	2,895	1,783	1,357
Costo de construcción	-	-	2,990
Ingresos pendientes de realizar	-	-	398
Total de pasivos diferidos	51,339	1,783	4,745
Activos diferidos, neto	\$ 25,653	21,485	8,118
	=====	=====	=====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(c) *Movimientos en las diferencias temporales-*

	<b>10. de enero de 2013</b>	<b>Reconocido en resultados</b>	<b>Adquirido en Combinación de Negocios</b>	<b>31 de diciembre de 2013</b>
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ 5,800	(40,258)	(13,986)	(48,444)
Pérdidas fiscales por amortizar	12,801	52,387	-	65,188
Provisiones de pasivo	1,261	3,158	-	4,419
Anticipos de clientes	1,176	3,534	-	4,710
Estimación de cuentas incobrables	1,777	64	-	1,841
Beneficios a los empleados	430	288	-	718
PTU deducible	23	93	-	116
Pagos anticipados	<u>(1,783)</u>	<u>(1,112)</u>	<u>-</u>	<u>(2,895)</u>
	\$ 21,485	18,154	(13,986)	25,653
	=====	=====	=====	=====

	<b>10. de enero de 2012</b>	<b>Reconocido en resultados</b>	<b>31 de diciembre de 2012</b>
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ 1,963	3,837	5,800
Pérdidas fiscales por amortizar	8,153	4,648	12,801
Provisiones de pasivo	1,558	(297)	1,261
Anticipos de clientes	385	791	1,176
Estimación de cuentas incobrables	509	1,268	1,777
Beneficios a los empleados	295	135	430
PTU deducible	-	23	23
Costo de construcción	(2,990)	2,990	-
Ingresos pendientes de realizar	(398)	398	-
Pagos anticipados	<u>(1,357)</u>	<u>(426)</u>	<u>(1,783)</u>
	\$ 8,118	13,367	21,485
	=====	=====	=====



**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b><u>1o. de enero de 2011</u></b>	<b><u>Reconocido en resultados</u></b>	<b><u>31 de diciembre de 2011</u></b>
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ 251	1,712	1,963
Pérdidas fiscales por amortizar	427	7,726	8,153
Provisiones de pasivo	1,873	(315)	1,558
Anticipos de clientes	724	(339)	385
Estimación de cuentas incobrables	492	17	509
Beneficios a los empleados	272	23	295
PTU deducible	-	-	-
Costo de construcción	-	(2,990)	(2,990)
Ingresos pendientes de realizar	(646)	248	(398)
Pagos anticipados	<u>(860)</u>	<u>(497)</u>	<u>(1,357)</u>
	\$ 2,533	5,585	8,118
	=====	=====	=====

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

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Pérdidas Fiscales por amortizar	\$ 68,834	42,701	41,335
	=====	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2013, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

	<b><u>Importe actualizado pérdidas fiscales por amortizar</u></b>
<b><u>Año</u></b>	
2018	\$ 72
2019	5,760
2020	5,073
2021	47,759
2022	26,834
2023	<u>200,629</u>
	\$ 286,127
	=====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**20. Capital contable y reservas**

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

**(a) Estructura del capital social-**

Al 31 de diciembre de 2013, el capital social de Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. se encuentra integrado por 2 partes sociales, nominativas íntegramente suscritas y pagadas con un valor de mil quinientos pesos cada una correspondiente a la parte fija y con un valor de \$476,232 cada una correspondiente a su parte variable.

**(b) Aportaciones de capital-**

El 23 de septiembre de 2013, la Asamblea General de Socios de GHSF acordó incrementar el capital social en \$282,463 (USD 22.4 millones). Dicho incremento se realizó por cada uno de los socios en proporción a su participación actual en el capital social.

**(c) Prima en suscripción de partes sociales-**

Representa la diferencia en exceso entre el pago de las partes sociales 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. de R. L. de C. V.

**(d) 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(e)).

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 del Grupo, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los socios solamente podrán disponer del 70% restante.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(e) **Reserva Legal-**

El 25 de septiembre del 2013, se aprobó la constitución de la Reserva Legal por un monto de \$190,493.

**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.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados debe reflejar la calidad crediticia del instrumento financiero, por lo que se incorpora a la valuación un ajuste por riesgo de crédito (CVA por sus siglas en inglés), en conformidad a metodologías usadas en el mercado.

(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:

	<b>Valor en libros</b>		
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Cuentas por cobrar	\$ 48,011	16,879	13,911
Partes relacionadas	3,721	3,308	4,018
Otras cuentas por cobrar	<u>113,327</u>	<u>16,384</u>	<u>33,591</u>
	\$ 165,059	36,571	51,520
	=====	=====	=====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

		<u>Valor en libros</u>		
		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nacionales	\$	39,855	16,727	13,767
Otras regiones		<u>8,156</u>	<u>152</u>	<u>144</u>
	\$	48,011	16,879	13,911
		=====	=====	=====

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:

		<u>Valor en libros</u>		
		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cliente Final	\$	13,777	9,339	5,917
Cientes mayoristas		30,142	6,439	7,648
Cientes minoristas		<u>4,092</u>	<u>1,101</u>	<u>346</u>
	\$	48,011	16,879	13,911
		=====	=====	=====

***Instrumentos financieros derivados-***

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

		<u>Valor razonable</u>		
		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<i>Efecto en miles de pesos</i>				
Opción de tasa de interés				
BBVA Bancomer	\$	<u>1,555</u>	<u>173</u>	<u>981</u>
	\$	<u>1,555</u>	<u>173</u>	<u>981</u>
		=====	=====	=====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(c) Pérdidas por deterioro-**

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

		<b><u>Bruto</u></b>	<b><u>Deterioro</u></b>	<b><u>Bruto</u></b>	<b><u>Deterioro</u></b>	<b><u>Bruto</u></b>	<b><u>Deterioro</u></b>
		<b>2013</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
Al corriente	\$	33,452	-	6,720	-	6,921	-
Vencido de 0 a 30 días		6,464	-	4,379	-	2,811	-
Vencido de 31 a 120 días		4,267	-	1,299	-	2,235	-
Vencido a más de 36 meses		<u>9,965</u>	<u>(6,137)</u>	<u>10,404</u>	<u>(5,923)</u>	<u>3,638</u>	<u>(1,694)</u>
	\$	54,148	(6,137)	22,802	(5,923)	15,605	(1,694)
		=====	=====	=====	=====	=====	=====

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

		<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Saldo al inicio del ejercicio	\$	5,923	1,694	1,697
Incremento durante el ejercicio		<u>214</u>	<u>4,229</u>	<u>(3)</u>
Saldo al final del ejercicio	\$	6,137	5,923	1,694
		=====	=====	=====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(d) 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.

<b><u>2013</u></b>	<b><u>Valor en libros</u></b>	<b><u>Flujos de efectivo contractuales</u></b>	<b><u>Menos de un año</u></b>	<b><u>1-2 años</u></b>	<b><u>2-3 años</u></b>	<b><u>Más de 3 años</u></b>
<b>Pasivos financieros no derivados</b>						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 672,343	809,911	105,326	68,899	64,188	571,498
Proveedores	32,549	32,549	32,549	-	-	-
Pasivos acumulados	50,482	50,482	50,482	-	-	-
Compañías relacionadas por pagar	<u>1,808</u>	<u>1,808</u>	<u>1,808</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 757,182</u>	<u>894,750</u>	<u>190,165</u>	<u>68,899</u>	<u>64,188</u>	<u>571,488</u>

<b><u>2012</u></b>	<b><u>Valor en libros</u></b>	<b><u>Flujos de efectivo contractuales</u></b>	<b><u>Menos de un año</u></b>	<b><u>1-2 años</u></b>	<b><u>2-3 años</u></b>	<b><u>Más de 3 años</u></b>
<b>Pasivos financieros no derivados</b>						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 158,162	188,770	18,237	30,337	26,882	113,314
Proveedores	17,824	17,824	17,824	-	-	-
Pasivos acumulados	12,595	12,595	12,595	-	-	-
Compañías relacionadas por pagar	<u>115,438</u>	<u>115,438</u>	<u>115,438</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 304,019</u>	<u>334,627</u>	<u>164,094</u>	<u>30,337</u>	<u>26,882</u>	<u>113,314</u>

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<u>2011</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>Menos de un año</u>	<u>1-2 años</u>	<u>2-3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
<b>Pasivos financieros no derivados</b>						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 166,330	202,592	22,218	17,017	16,599	146,757
Proveedores	11,493	11,493	11,493	-	-	-
Pasivos acumulados	23,690	23,690	23,690	-	-	-
Compañías relacionadas por pagar	<u>60,069</u>	<u>60,069</u>	<u>60,069</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ 261,582	297,844	117,470	17,017	16,599	146,757
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

**(e) 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, con base en montos nacionales:

	<u>Miles de dólares</u>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar a clientes	315	542	789
Préstamos bancarios garantizados	(51,461)	(12,160)	(11,889)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	(8,468)	(8,159)
Proveedores	<u>-</u>	<u>(86)</u>	<u>(969)</u>
Exposición neta	(51,146)	(20,172)	(20,228)
	=====	=====	=====

El tipo de cambio de peso en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 fue de \$13.07, \$12.98 y \$13.98 respectivamente, al 15 de abril de 2014 el tipo de cambio era de \$13.04.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

***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 por los instrumentos financieros derivados (Cifras en USD):

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Opción de tasa de interés BBVA Bancomer	119 ===	13.3 ====	70.3 ===

Los tipos de cambio empleados durante el año se muestran a continuación.

<i>USD</i>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
MXN	13.09 ====	12.98 ====	13.98 ====

**Análisis de sensibilidad-**

Un fortalecimiento del peso mexicano, como se indica a continuación, frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 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.



**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<b>2013</b>		<b><u>Resultados</u></b>
USD (1.8% de fortalecimiento)	\$	225
<b>2012</b>		<b><u>Resultados</u></b>
USD (2.3% de fortalecimiento)	\$	3,494
<b>2011</b>		<b><u>Resultados</u></b>
USD (4.6% de fortalecimiento)	\$	7,761

Un debilitamiento del peso mexicano frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, 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 2013 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:

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<u>Δ \$1.5</u>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>	
		<u>Δ \$1.0</u>	<u>Δ \$0.5</u>	<u>∇ \$0.5</u>	<u>∇ \$1.0</u>	<u>∇ \$1.5</u>
<b>31 de diciembre de 2013</b>						
Sensibilidad al tipo de cambio sobre tasa	178	119	59	-59	-119	-178
<b>31 de diciembre de 2012</b>						
Sensibilidad al tipo de cambio sobre tasa	20	13	7	-7	-13	-20

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
	<u><math>\Delta</math> \$1.5</u>	<u><math>\Delta</math> \$1.0</u>	<u><math>\Delta</math> \$0.5</u>	<u><math>\nabla</math> \$0.5</u>	<u><math>\nabla</math> \$1.0</u>	<u><math>\nabla</math> \$1.5</u>
<b>31 de diciembre de 2011</b>						
Sensibilidad al tipo de cambio sobre tasa	105	70	35	-35	-70	-105

***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 Grupo durante el plazo 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 que devengan intereses es como se muestra a continuación:

	<u>Valor en libros</u>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Instrumentos a tasa variable</b>			
Activos financieros	\$ -	23,852	50,936
Pasivos financieros	<u>(672,343)</u>	<u>(158,162)</u>	<u>(166,330)</u>
	\$ <u>(672,343)</u>	<u>(134,310)</u>	<u>(115,394)</u>
	=====	=====	=====

**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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**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:

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Valor razonable</b>		
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
BBVA Bancomer	<u>1,555</u>	<u>173</u>	<u>981</u>
	1,555	173	981
	=====	=====	=====

**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**

	<b>Incremento de 100 <u>puntos base</u></b>	<b>Disminución de 100 <u>puntos base</u></b>
<b><u>2013</u></b>		
Deuda a tasa variable	4,639	(4,639)
<b><u>2012</u></b>		
Deuda a tasa variable	1,579	(1,579)
<b><u>2011</u></b>		
Deuda a tasa variable	412	(412)

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**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:

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
<i>31 de diciembre de 2013</i>	<u><b>Δ 15 pb</b></u>	<u><b>Δ 10 pb</b></u>	<u><b>Δ 5 pb</b></u>	<u><b>∇ 5 pb</b></u>	<u><b>∇ 10 pb</b></u>	<u><b>∇ 15 pb</b></u>

Opción de tasa de interés	408	265	129	-122	-236	-344
Sensibilidad tasa de interés						

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
<i>31 de diciembre de 2012</i>	<u><b>Δ15 pb</b></u>	<u><b>Δ10 pb</b></u>	<u><b>Δ5 pb</b></u>	<u><b>∇ 5 pb</b></u>	<u><b>∇ 10 pb</b></u>	<u><b>∇ 15 pb</b></u>

Opción de tasa de interés	82	52	25	-23	-44	-62
Sensibilidad tasa de interés						

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
<i>31 de diciembre de 2011</i>	<u><b>Δ15 pb</b></u>	<u><b>Δ10 pb</b></u>	<u><b>Δ5 pb</b></u>	<u><b>∇ 5 pb</b></u>	<u><b>∇ 10 pb</b></u>	<u><b>∇ 15 pb</b></u>

Opción de tasa de interés	217	142	69	-67	-131	-192
Sensibilidad tasa de interés						

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

***Valor razonable y costo amortizado***

En la hoja siguiente se presenta el valor razonable de los activos y pasivos financieros, junto con el costo amortizado.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b><u>Valor en Libros</u></b>	<b><u>Valor razonable</u></b>
<b>Balance al 31 de diciembre de 2013</b>		
<b>Opciones de tasa de interés</b>		
BBVA Bancomer	\$ <u>1,555</u>	1,555
Total Instrumentos Financieros Derivados	\$ <u>1,555</u> =====	1,555 =====
	<b><u>Valor en Libros</u></b>	<b><u>Valor razonable</u></b>
<b>Préstamos bancarios garantizados</b>		
BBVA Bancomer	\$ 669,949	779,410
Total Préstamos bancarios	\$ <u>669,949</u> =====	779,410 =====
	<b><u>Valor en Libros</u></b>	<b><u>Valor razonable</u></b>
<b>Balance al 31 de diciembre de 2012</b>		
<b>Opciones de tasa de interés</b>		
BBVA Bancomer	\$ <u>173</u>	<u>173</u>
Total Instrumentos Financieros Derivados	\$ <u>173</u> =====	173 =====
	<b><u>Valor en Libros</u></b>	<b><u>Valor razonable</u></b>
<b>Préstamos bancarios garantizados</b>		
BBVA Bancomer	\$ <u>158,162</u>	<u>196,401</u>
Total Préstamos bancarios	\$ <u>158,162</u> =====	196,401 =====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b><u>Valor en Libros</u></b>	<b><u>Valor razonable</u></b>
<b>Balance al 31 de diciembre de 2011</b>		
<b>Opciones de tasa de interés</b>		
BBVA Bancomer	\$ <u>981</u>	<u>981</u>
Total Instrumentos Financieros Derivados	\$ 981	981
	=====	=====
	<b><u>Valor en Libros</u></b>	<b><u>Valor razonable</u></b>
<b>Préstamos bancarios garantizados</b>		
BBVA Bancomer	\$ <u>166,330</u>	<u>214,264</u>
Total Préstamos bancarios	\$ 166,330	214,264
	=====	=====

**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:

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Derivados - tasa LIBOR	0.26%-1.13%	0.21%-0.78%	0.15%-1.14%

**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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- 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.

		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>31 de diciembre de 2013</b>				
Opciones de tasa de interés	\$	<u>-</u>	<u>1,555</u>	<u>-</u>
<b>Total instrumentos financieros derivados</b>	<b>\$</b>	<b>-</b> =====	<b>1,555</b> =====	<b>-</b> =====
Préstamos bancarios garantizados	\$	<u>-</u>	<u>779,410</u>	<u>-</u>
<b>Total de préstamos bancarios</b>	<b>\$</b>	<b>-</b> =====	<b>779,410</b> =====	<b>-</b> =====
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>31 de diciembre de 2012</b>				
Opciones de tasa de interés	\$	<u>-</u>	<u>173</u>	<u>-</u>
<b>Total instrumentos financieros derivados</b>	<b>\$</b>	<b>-</b> =====	<b>173</b> =====	<b>-</b> =====
Préstamos bancarios garantizados	\$	<u>-</u>	<u>196,401</u>	<u>-</u>
<b>Total de préstamos bancarios</b>	<b>\$</b>	<b>-</b> =====	<b>196,401</b> =====	<b>-</b> =====

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>31 de diciembre de 2011</b>				
Opciones de tasa de interés	\$	-	981	-
<b>Total instrumentos financieros derivados</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>	<b>981</b>	<b>-</b>
		=====	=====	=====

**22. Costos de personal-**

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

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sueldos y salarios	\$	74,175	52,279	42,854
Aguinaldo		5,402	3,345	2,299
Bono anual		2,564	2,821	676
Compensaciones		<u>6,427</u>	<u>996</u>	<u>573</u>
	<b>\$</b>	<b>88,568</b>	<b>59,441</b>	<b>46,402</b>
		=====	=====	=====

**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:

		<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Menores a un año	\$	1,396	1,390	1,390
Entre uno y cinco años		-	-	<u>1,865</u>
	<b>\$</b>	<b>1,396</b>	<b>1,390</b>	<b>3,255</b>
		=====	=====	=====



**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 se reconoció la cantidad de \$1,396, \$1,390 y \$1,214, respectivamente como gasto en resultados respecto de arrendamientos operativos.

**(b) Arrendamientos como arrendadora**

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:

	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Menores a un año	\$ 1,348	-	-
Entre uno y cinco años	10,177	28,837	15,323
Mayores a 5 años	<u>3,827</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ 15,352	28,837	15,323
	=====	=====	=====

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, se reconocieron \$6,507, \$11,563 y \$11,858, 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.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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 12 de junio de 2013 Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (GHSF) celebró un contrato con OMA Logística, S. A. de C. V., con la finalidad de desarrollar, construir y operar un hotel de marca “Hilton Garden Inn” ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey. GHSF tuvo un porcentaje de interés de participación del 15% en el capital de la nueva compañía. Al 31 de diciembre de 2013, ninguna operación se ha llevado a cabo en lo que respecta a la nueva compañía.
- b) El día 17 de junio de 2013 Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. 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” y bajo el nombre comercial de “Hampton Inn & Suites Paraíso”. Al 31 de diciembre de 2013, ninguna operación se ha llevado a cabo en lo que respecta a este acuerdo.
- c) El día 20 de diciembre de 2013 Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con Bear, S. A. de C. V., (compañía relacionada) en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de la misma fecha, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca “Krystal Grand” y bajo el nombre comercial de “Krystal Grand Reforma Uno”.

**26. Eventos subsecuentes-**

- a) El 11 de marzo de 2014 los socios de SF Partners II, S. de R. L. de C. V. aprobaron la transmisión de partes sociales a favor de Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.
- b) El 14 de marzo de 2014 el Grupo firmó un convenio de terminación anticipada del contrato de Operación que tenía Hyatt de México para operar el hotel Hyatt Regency Cancún, que será efectiva el 30 de abril de 2014. El contrato establece una contraprestación de USD 3.5 millones. La operación a partir del 1 de mayo de 2014 estará a cargo de Grupo Hotelero Santa Fe a través de su subsidiaria Hotelera SF y el hotel cambiará de nombre comercial a “Krystal Grand Punta Cancún”.
- c) El 26 de marzo de 2014 el Grupo obtuvo una nueva línea de crédito de BBVA Bancomer por un monto de USD 18.3 millones, con un vencimiento a 10 años. El crédito fue ejercido el 28 de marzo de 2014.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
y Subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- d) Como parte de la estrategia de crecimiento del Grupo, el 1o. de abril de 2014 el Grupo adquirió una propiedad en Guadalajara, Jalisco, que será convertida como hotel de 140 habitaciones, por un monto de \$53.6 millones de pesos, utilizando parte de las líneas de crédito mencionadas en el inciso anterior. El Grupo adquirió únicamente el edificio y terreno.

**27. Información financiera relevante (no auditada) – Calculo del EBITDA ajustado**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad de operación	\$ 86,370	29,650	48,354
Depreciación y amortización	56,633	42,191	36,166
Gastos (ingresos) que la Compañía estima ya no incurrirá en el caso de los gastos y no obtendrá en el caso de los ingresos a partir del 1o. de enero de 2013 y que afectan el EBITDA Ajustado:			
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	12,437	14,822	5,706
Otros gastos indirectos no recurrentes	1,338	4,229	-
Gastos extraordinarios	3,123	1,105	2,326
Utilidad en precio de ganga	<u>(32,635)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
 EBITDA ajustado	 \$ 127,266 =====	 91,997 =====	 92,552 =====

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 ingles (Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization).