

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros.....	30
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	36
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto	38
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	40
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto.....	42
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	44
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior	47
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	50
[700002] Datos informativos del estado de resultados.....	51
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses	52
[800001] Anexo - Desglose de créditos	53
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	55
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto	56
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	57
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	69
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos.....	73
[800500] Notas - Lista de notas.....	74
[800600] Notas - Lista de políticas contables	92
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	100

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Comentario del Vicepresidente Ejecutivo

El Lic. Francisco Zinser, comentó:

HOTEL registró sólidos resultados en los primeros nueve meses del año. No obstante, las tasas de crecimiento cerraron por debajo de lo estimado, ya que los resultados del tercer trimestre fueron inferiores a nuestras expectativas, debido a factores externos e internos. El efecto más importante se derivó del cambio de modelo y conectividad con AMResorts, el cual tuvo una transición más extensa a lo que habíamos pronosticado inicialmente. Con el cambio de modelo nos referimos a que, desde julio, AMResorts es responsable del top-line (comercialización, ventas y mercadotecnia) de las propiedades *Reflect Krystal Grand* en Cancún, Los Cabos y Nuevo Vallarta con un modelo exclusivo Todo Incluido. Actualmente, hemos concluido con el proceso de integración con AMResorts y esperamos ver resultados positivos del *co-branding* en esta temporada de invierno. Me gustaría resaltar que nuestra decisión de firmar una alianza estratégica fue para darle a la compañía un mayor crecimiento de ventas internacionales, y por lo tanto un mayor porcentaje de sus ingresos dolarizados y acceso a canales de distribución más directos, diversificados y rentables. Tomamos la decisión de hacer el cambio a la mayor velocidad posible aprovechando la temporada en la que menos viajeros internacionales visitan el país para hacer el cambio de modelo y la integración de sistemas, así como las adecuaciones a las propiedades. Subestimamos el efecto en el corto plazo, pero seguimos convencidos de que fue la decisión correcta para el mediano y largo plazo.

Respecto a los factores externos, los efectos principales a destacar son: grupos & convenciones, sargazo y temas de seguridad en ciertos destinos. En cuanto al primero, se relaciona con la desaceleración económica atribuida al año electoral en México donde diversas compañías cuentan con un presupuesto ajustado y no invierten en viajes empresariales en grupo o convenciones, los cuales son un segmento relevante en nuestro negocio. Por otra parte, la cantidad y duración inusual del sargazo la cual nos ha afectado más de lo que habíamos anticipado en Cancún. Prevemos que estos factores externos sean de naturaleza transitoria. En cuanto a nuestros márgenes, fueron afectados negativamente por incrementos importantes a los costos de electricidad los cuales fueron parcialmente compensados por nuestros esfuerzos de contención de costos.

Debido a los factores internos y externos en su mayoría no previsibles mencionados estamos ajustando nuestra guía anual de resultados en ventas y UAFIDA a Ps. 2,010 millones y Ps. 670 millones respectivamente, lo cual implica un crecimiento contra el 2017 de 27% para ambas líneas.

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En lo referente al sector turístico en México, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática (INEGI), México incrementó 7% su número de turistas internacionales y 4% el gasto promedio de los mismos, en los primeros ocho meses del año comparado con el mismo periodo de 2017. Lo anterior indica una sana tasa de crecimiento, sin embargo, se encuentra por debajo de lo observado en los últimos 5 años, lo cual es una consecuencia natural del acelerado crecimiento histórico. Por otro lado, este trimestre México subió dos posiciones, colocándose como el 6 país más visitado en el mundo de acuerdo con la Organización Mundial de Turismo.

Continuando con los resultados del trimestre, los Ingresos Totales fueron de Ps. 475.1 millones y el UAFIDA fue de Ps. 143.7 millones, 24% y 19% superior a lo registrado en el 3T17, respectivamente. En cuanto a los hoteles propios, el RevPAR disminuyó 6.0%, derivado de la disminución de 5.9 puntos porcentuales en Ocupación la cual fue parcialmente compensada por un incremento de 3.9% en el ADR.

Además, este trimestre estamos orgullosos de anunciar una adquisición y un contrato de operación. Primeramente, anunciamos la firma de un contrato para la adquisición del 50% del hotel *Clevia Grand León* por Ps. 128 millones. La propiedad es un hotel 5 estrellas ubicado en León, Guanajuato con 140 habitaciones. Posteriormente, anunciamos la firma de un contrato de operación de un hotel 4 estrellas, el *DoubleTree by Hilton Toluca* con 142 habitaciones ubicado en la zona industrial de Toluca, Estado de México.

En HOTEL, mantenemos nuestro compromiso de convertirnos en la empresa hotelera líder en México. El extraordinario equipo que hemos reunido y la estrategia que hemos delineado nos permitirán seguir creciendo de manera eficiente y rentable en el largo plazo. Como siempre, agradecemos la confianza y el apoyo que nos han brindado, ustedes, nuestros inversionistas.

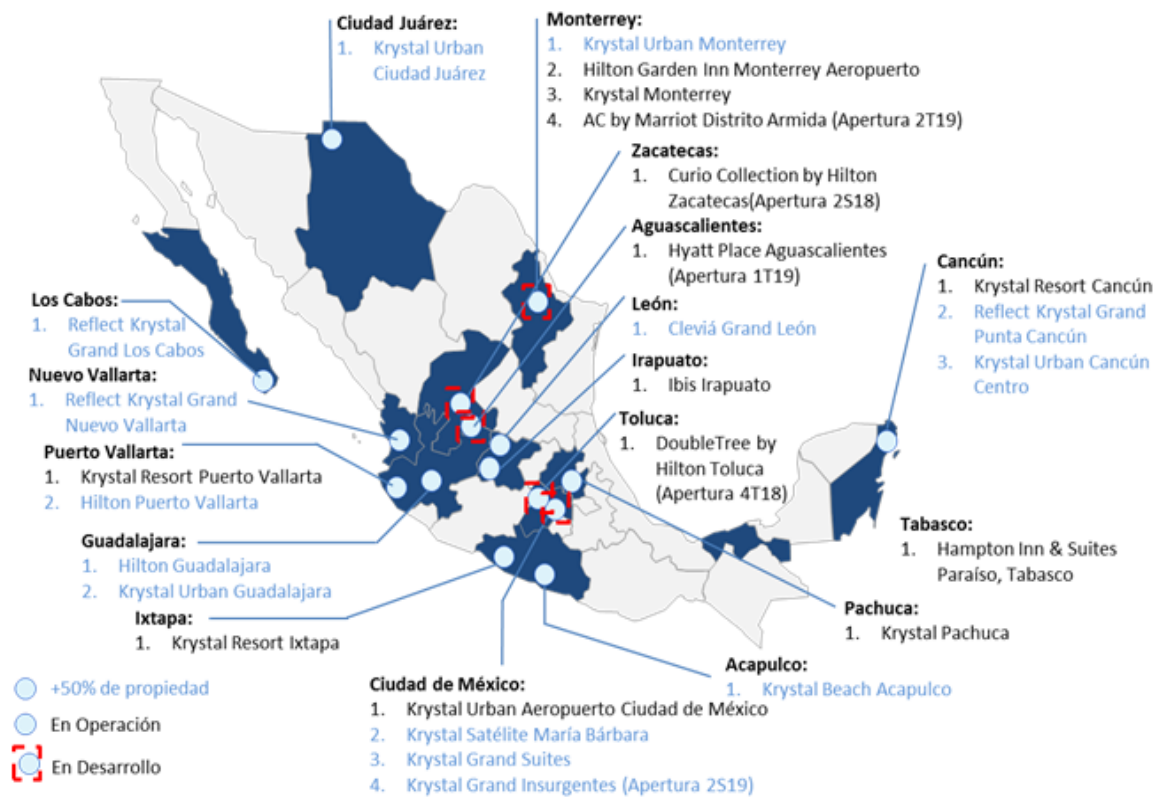
Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

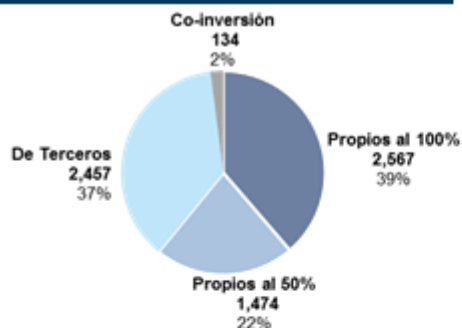
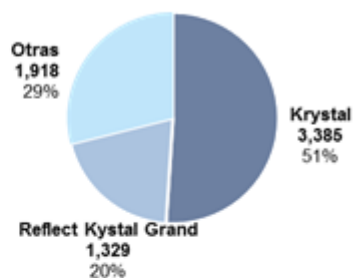
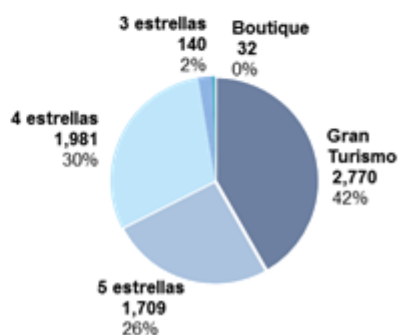
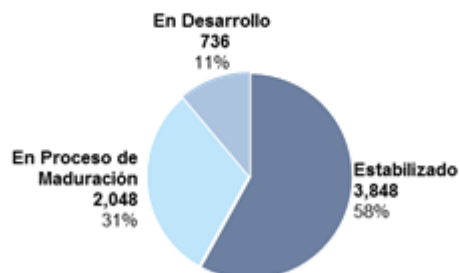
HOTEL es una empresa líder dentro de la industria hotelera en México, dedicada a la adquisición, conversión, desarrollo y operación de hoteles propios, así como hoteles propiedad de terceros.

La compañía se enfoca en la ubicación estratégica y calidad de sus hoteles, un modelo único de administración, un estricto control de gastos y en el uso de la propiedad de la marca Krystal así como otras marcas internacionales.

Al cierre del 2017, contaba con más de 3,200 colaboradores y generó ingresos por Ps. 1,582 millones.

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



Propiedad (número de habitaciones)**Marca (número de habitaciones)****Segmento (número de habitaciones)****Categoría (número de habitaciones)****Etapas de Estabilización (número de habitaciones)****Nota Legal:**

La información que se presenta en este comunicado contiene ciertas declaraciones acerca del futuro e información relativa a Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (en conjunto “Grupo Hotelero Santa Fe” o la “Compañía”) las cuales están basadas en el entendimiento de sus administradores, así como en supuestos e información actualmente disponible para la Compañía. Tales declaraciones reflejan la visión actual de Grupo Hotelero Santa Fe sobre eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, factores inciertos y presunciones. Muchos

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

factores podrían causar que los resultados, desempeño, o logros actuales de la Compañía sean materialmente diferentes con respecto a cualquier resultado futuro, desempeño o logro de Grupo Hotelero Santa Fe que pudiera ser incluido, en forma expresa o implícita dentro de dichas declaraciones acerca del futuro, incluyendo, entre otros: cambios en las condiciones generales económicas y/o políticas, cambios gubernamentales y comerciales a nivel global y en los países en los que la Compañía hace negocios, cambios en las tasas de interés y de inflación, volatilidad cambiaria, cambios en la demanda y regulación de los productos comercializados por la Compañía, cambios en el precio de materias primas y otros insumos, cambios en la estrategia de negocios y varios otros factores. Si uno o más de estos riesgos o factores inciertos se materializan, o si los supuestos utilizados resultan ser incorrectos, los resultados reales podrían variar materialmente de aquellos descritos en el presente como anticipados, creídos, estimados o esperados. Grupo Hotelero Santa Fe no pretende y no asume ninguna obligación de actualizar estas declaraciones acerca del futuro.

Datos de la Conferencia Telefónica del 3T18:

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

Fecha: viernes 26 de octubre de 2018

Hora: 11:00 horas de la Ciudad de México

12:00 horas del Este de Estados Unidos

Para acceder al audio y a la sesión de preguntas y respuestas, favor de marcar:

Teléfonos: EU: 1-800-863-3908

Internacional: +1 334-323-7224

México: 01 800-847-7666

Clave de la Conferencia: HOTEL 000

Webcast: El *webcast* se llevará a cabo en inglés, y para seguir la presentación se deberá ingresar a la siguiente página de internet: <http://www.gsf-hotels.com/investors>

Para obtener mayor información, favor de visitar www.gsf-hotels.com

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información de Contacto

Enrique Martínez Guerrero**Maximilian Zimmermann**

Director de Finanzas

Director de Relación con Inversionistas

inversionistas@gsf-hotels.commzimmermann@gsf-hotels.com

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

La Compañía se enfoca en la ubicación estratégica y calidad de sus hoteles, un modelo único de administración, un estricto control de gastos y en el uso de la propiedad de la marca Krystal®, así como otras marcas internacionales.

El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 5,896, un incremento de 17.6% en comparación con las 5,014 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 882 habitaciones adicionales, 140 provienen de la incorporación del hotel *Cleviá Grand León*, 192 de la expansión “*The Hacienda*” del *Hilton Puerto Vallarta*, 270 de la expansión del *Krystal Puerto Vallarta*, 265 de la expansión del *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, y 15 de la expansión del *Krystal Urban Cancún*.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 736 habitaciones en desarrollo, propias y de terceros. Incluyendo 250 del *Krystal Grand Insurgentes*, 168 del *AC by Marriot Distrito Armida*, 32 del *Curio Collection Zacatecas*, 144 del *Hyatt Place Aguascalientes* y 142 del *DoubleTree by Hilton Toluca* para un portafolio total de 27 hoteles y 6,632 habitaciones.

Este trimestre estamos orgullosos de anunciar una adquisición y un contrato de operación. Primeramente, anunciamos la firma de un contrato para la adquisición del 50% del hotel *Cleviá Grand León* por Ps. 128 millones. La propiedad es un hotel 5 estrellas ubicado en León, Guanajuato con 140 habitaciones. Posteriormente, anunciamos la firma de un contrato de operación de un hotel 4 estrellas, el *DoubleTree by Hilton Toluca* con 142 habitaciones ubicado en la zona industrial de Toluca, Estado de México.

Para continuar con sus planes de crecimiento, la Compañía seguirá balanceando su deuda entre pesos mexicanos y dólares americanos. Tanto la deuda en pesos mexicanos como en dólares americanos tienen una cobertura sobre incrementos en la tasa de referencia (TIIIE y LIBOR), con valor del ejercicio en 8.5% y 4.5%, respectivamente.

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Conforme a las NIIFs, las cifras en dólares fueron convertidas a pesos usando el tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación el 30 de septiembre del 2018, que fue de 18.8120 pesos por dólar.



Eventos Relevantes

Durante el 3T18 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- [En el 3T18, anticipamos la terminación del contrato por mutuo acuerdo con la franquicia *Hilton Hotels & Resorts*, respecto al hotel *Hilton Garden Inn Monterrey*. La Compañía procedió a cambiar la marca del hotel de acuerdo con lo planeado a *Krystal Urban Monterrey*. Este hotel está ubicado cerca del puente “atirantado” y actualmente se encuentra en un proceso gradual de remodelación mientras continúa ofreciendo servicio.](#)
- El 27 de agosto, la Compañía anunció la firma del contrato de adquisición del hotel *Cleviá Grand León* con una asociación del 50%. Este hotel 5 estrellas se encuentra en León, Guanajuato y cuenta con 140 habitaciones. Actualmente se están evaluando alternativas de marca para la propiedad. La inversión fue por un total de Ps. 383 millones. Del total de la inversión, Ps. 127 millones son deuda y HOTEL contribuyó con Ps. 128 millones de los cuales representan 50% del capital y consolidará la operación del hotel en sus estados financieros. El otro 50% del capital quedará en manos de un grupo de inversionistas privados mexicanos que actualmente son dueños del hotel. El hotel está ubicado en “Puerta Bajío”, una ubicación *premium* en un desarrollo Inmobiliario mixto con centro comercial, residencial y oficinas. Se encuentra al norte de la ciudad dentro de la “zona dorada” y es una de las zonas de mayor crecimiento de la ciudad.
- El 10 de septiembre, la Compañía anunció la firma del contrato de operación del hotel 4 estrellas *DoubleTree by Hilton Toluca*, que cuenta con 142 habitaciones ubicado en la zona industrial de Toluca, Estado de México. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en la avenida Boulevard Industria Minera muy cerca de las plantas de General Motors, FCA, Coca Cola FEMSA y Heineken. El hotel está en su parte final de desarrollo y abrirá en noviembre 2018.
- La Compañía anuncia su guía 2018 actualizada:

Ingresos Totales 2018: Ps. 2,010 millones.

UAFIDA 2018e: Ps. 670 millones.

Esta guía de resultados se preparó usando el tipo de cambio Dólar/Peso promedio de \$19.00

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

Portafolio de Hoteles

Portafolio de Hoteles

No.	Propiedad	Total Habitaciones	Propiedad	Tipo	Categoría	Meses en Operación	Estabilizado	Ciudad	Estado
1	Hilton Guadalajara	450	100%	Urbano	Gran Turismo	>36	Si	Guadalajara	Jalisco
2	Hilton Garden Inn Monterrey	150	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Monterrey	Nuevo León
3	Krystal Urban Cd. Juárez	120	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Ciudad Juárez	Chihuahua
4	Krystal Urban Cancún	246	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
5	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	>36	Si	Estado de México	Estado de México
6	Hilton Garden Inn MonterreyAeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Monterrey	Nuevo León
7	Hampton Inn & Suites Paraiso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	35	En Proceso	Paraiso	Tabasco
8	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	33	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
9	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	31	En Proceso	Guadalajara	Jalisco
10	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	27	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
11	Krystal Pachuca	124	-	Urbano	4 estrellas	20	En Proceso	Pachuca	Hidalgo
12	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	16	En Proceso	Irapuato	Guanajuato
13	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	11	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
14	Clevia Grand León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	1	En Proceso	León	Guanajuato
Subtotal Urbano		2,429							
15	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
16	Krystal Resort Ixtapa	265	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Ixtapa	Guerrero
17	Krystal Resort Puerto Vallarta	530	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
18	Hilton Puerto Vallarta Resort	451	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
19	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	>36	Si	Acapulco	Guerrero
20	Reflect Krystal Grand Punta Cancún	395	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
21	Reflect Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	16	En Proceso	Los Cabos	Baja California Sur
22	Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	11	En Proceso	Nuevo Vallarta	Nayarit
Subtotal Playa		3,467							
Total en Operación		5,896							
23	Krystal Grand Insurgentes	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 2S-19		Ciudad de México	Ciudad de México
24	AC by Marriott Distrito Amida	168	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 2T-19		Monterrey	Nuevo Leon
25	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Boutique	Apertura estimada 2S-18		Zacatecas	Zacatecas
26	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 1T-19		Aguascalientes	Aguascalientes
27	DoubleTree by Hilton Toluca	142	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 4T-18		Toluca	Estado de México
Total en Construcción		736							
Total		6,632							

Al cierre del 3T18, HOTEL contaba con un total de 22 hoteles en operación, de los cuales 13 son propiedad de la Compañía³ y 9 propiedad de terceros⁴.

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 3T18, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 2,241.3 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses) de 3.5x. El 85.8% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 5.5%, y el 14.4% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 11.2%. Adicionalmente, el 87.9% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 3T18, la apreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 5.6%, pasando de Ps. 19.8633 al 30 de junio de 2018 a Ps. 18.8120 al 30 de septiembre de 2018, teniendo un impacto positivo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 3T18, la posición corta en dólares americanos fue de USD 104.4 millones o el equivalente a Ps. 1,963.3 millones.

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

Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	29,089	209,312	238,400
Largo Plazo	319,223	1,903,295	2,222,518
Total	348,311	2,112,607	2,460,918
% Total	14.2%	85.8%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	11.21%	5.50%	6.31%
Efectivo y equivalentes	53,787	49,918	103,705
Efectivo restringido	16,582	99,383	115,965
Caja y bancos**	70,369	149,301	219,669
Deuda Neta	277,942	1,963,307	2,241,249

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 30 de septiembre 2018) 3.5x

*Incluye intereses devengados por pagar y efecto de instrumentos financieros relacionados con pasivos bancarios.

**Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.

Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos	Tercer Trimestre 2018			Acumulado al 30 de Septiembre 2018		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	302,401	172,674	475,075	972,061	550,139	1,522,200
% de Ingresos Totales	63.7%	36.3%	100.0%	63.9%	36.1%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	332,357	45,767	378,124	1,024,110	137,259	1,161,369
(-) Gastos No Recurrentes	5,066	-	5,066	15,108	-	15,108
Utilidad de Operación	(35,021)	126,907	91,885	(67,157)	412,880	345,723
(+) Depreciación	50,596	-	50,596	94,829	-	94,829
Flujo de Operación	15,575	126,907	142,482	27,672	412,880	440,553
% de Flujo de Operación Total	10.9%	89.1%	100.0%	6.3%	93.7%	100.0%
Interés	7,516	30,018	37,534	15,140	92,004	107,144
Capital	12,458	20,503	32,961	19,187	83,808	102,995
Total Servicio de Deuda	19,974	50,521	70,495	34,327	175,813	210,140
Ratio de Cobertura de Intereses 1	2.1x	4.2x	3.8x	1.8x	4.5x	4.1x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	0.8x	2.5x	2.0x	0.8x	2.3x	2.1x

1) Flujo de Operación / Interés; 2) Flujo de Operación / Total Servicio de Deuda.

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante el 3T18, aproximadamente el 36.3% de los ingresos y el 89.1% del Flujo de Operación estuvieron denominados en dólares. La generación en dólares fue suficiente para dar servicio a la deuda financiera tanto en intereses como en capital, a razón de 2.5x para el 3T18; confirmando las expectativas de la Compañía de beneficiarse de un menor costo de financiamiento, en virtud de que los hoteles que contrajeron dicha deuda financiera cuentan con una cobertura natural ante escenarios de volatilidad.

Al cierre del 3T18, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 2.0x. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 149.3 millones de pesos al cierre del 3T18, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

³ La Compañía opera los hoteles Reflect Krystal Grand Los Cabos, Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta, Krystal Grand Suites Insurgentes y Cleviá Grand León, en los que además tiene un 50% de participación. Conforme a las NIIFs, los resultados de estas propiedades se consolidan en los estados financieros de la Compañía.

⁴ La Compañía opera el Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro de Otros Ingresos, por lo que el hotel se considera como un hotel en administración.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Información Relevante

- HOTEL reporta incrementos de 24% y 19% en Ingresos Totales y UAFIDA respectivamente para el 3T18.
- La UAFIDA en el 3T18 alcanzó los Ps. 143.7 millones, un incremento de 18.7% comparado con el 3T17, impulsado por el crecimiento en ingresos. El margen UAFIDA del 3T18 alcanzó un 30.3% comparado con el 31.5% en el 3T17.
- Los Ingresos Totales del 3T18 alcanzaron los Ps. 475.1 millones, un aumento de 23.5% comparado con el 3T17, impulsados por crecimientos de: i) 17.0% en Ingresos por Habitaciones, ii) 38.0% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, y iii) 59.8% en Otros Ingresos de Hoteles; que más que compensaron la disminución de 26.0% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.
- En el 3T18, se registró una Utilidad Neta de Ps. 123.1 millones, comparado con la Utilidad Neta de Ps. 45.1 millones en el 3T17. La variación fue impulsada por el efecto combinado de una ganancia cambiaria y una mayor utilidad de operación, que más que compensó los mayores costos de financiamiento.

- El flujo neto de efectivo de actividades de operación para el 3T18 fue de Ps. 160.9 millones, un incremento del 57.0% comparado con los Ps. 102.5 millones registrados en el 3T17. Este incremento fue impulsado por el aumento del capital de trabajo y el crecimiento en UAFIDA.
- La Deuda Neta/UAFIDA (últimos 12 meses) presentó una razón de 3.5x al cierre del 3T18. El flujo de operación en dólares representó el 89.1% del flujo total, lo cual permite tener una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El número de habitaciones totales en operación incrementó 17.6%, al pasar de 5,014 en el 3T17 a 5,896 en el 3T18.
- El RevPAR de los hoteles propios disminuyó 6.0% respecto del 3T17, derivado de una disminución de 5.9 puntos porcentuales en Ocupación.
- En el trimestre iniciamos el co-branding de AMResorts en 3 de nuestros principales hoteles. Tuvimos un impacto debido a la curva de integración, sin embargo, los fundamentos de nuestra decisión de firmar una alianza estratégica con AMResorts siguen intactos. Tomamos esta decisión para beneficiarnos de un mayor porcentaje de ingresos dolarizados y acceso a canales de distribución más directos, diversificados y rentables. Hicimos este cambio en la temporada en la que menos viajeros internacionales visitan el país para integrar el nuevo modelo y los sistemas para limitar el impacto.
- La Compañía anuncia su guía actualizada de resultados estimados para el año 2018: Ingresos 2018e: Ps. 2,010 millones. UAFIDA 2018e: Ps. 670 millones. [Esta guía de resultados se preparó usando el tipo de cambio Dólar/Peso promedio de \\$19.00.](#)

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Ingresos	475,055	384,812	90,243	23.5	1,522,200	1,140,188	382,011	33.5
UAFIDA	143,726	121,126	22,600	18.7	502,456	381,517	120,939	31.7
Margen de UAFIDA	30.3%	31.5%	(1.2 pt)	(1.2 pt)	33.0%	33.5%	(0.5 pt)	(0.5 pt)
Utilidad de Operación	90,278	81,089	9,189	11.3	339,070	256,564	82,507	32.2
Utilidad Neta	123,130	45,146	77,984	NA	250,261	304,220	-53,958	(17.7)
Margen de Utilidad Neta	25.9%	11.7%	14.2 pt	14.2 pt	16.4%	26.7%	(10.2 pt)	(10.2 pt)
Flujo de Operación	160,945	102,528	58,417	57.0	501,036	389,039	111,997	28.8
Ocupación	56.0%	61.9%	(5.9 pt)	(5.9 pt)	63.1%	64.7%	(1.7 pt)	(1.7 pt)
ADR	1,391	1,339	52	3.9	1,429	1,389	40	2.9
RevPAR	779	829	(50)	(6.0)	901	898	3	0.3

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

¹ La UAFIDA se determina mediante la suma de la Utilidad de Operación, la Depreciación y los Gastos No Recurrentes.

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

Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos		Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
Estado de Resultados		2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Ingresos Por Habitaciones		257,298	219,971	37,326	17.0	828,549	647,875	180,674	27.9
Ingresos Por Alimentos y Bebidas		164,694	119,321	45,372	38.0	532,472	331,746	200,726	60.5
Otros Ingresos de Hoteles		35,695	29,208	6,487	22.2	108,287	95,664	12,623	13.2
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros		17,369	16,311	1,058	6.5	52,892	64,903	(12,011)	(18.5)
Ingresos Totales		475,055	384,812	90,243	23.5	1,522,200	1,140,188	382,011	33.5
Costos y Gastos Operativos		217,447	165,722	51,725	31.2	653,632	457,599	196,033	42.8
Administración y Ventas		106,294	91,828	14,466	15.8	343,669	284,492	59,177	20.8
Otros Gastos		7,588	6,137	1,452	23.7	22,443	16,581	5,862	35.4
Depreciación		46,795	31,885	14,911	46.8	141,625	93,284	48,340	51.8
Total Costos y Gastos		378,124	295,571	82,553	27.9	1,161,369	851,956	309,413	36.3
Total Gastos No Recurrentes		6,653	8,152	(1,499)	(18.4)	21,761	31,669	(9,908)	(31.3)
UAFIDA		143,726	121,126	22,600	18.7	502,456	381,517	120,939	31.7
Margen de UAFIDA (%)		30.3%	31.5%	(1.2 pt)	(1.2 pt)	33.0%	33.5%	(0.5 pt)	(0.5 pt)
Utilidad de Operación		90,278	81,089	9,189	11.3	339,070	256,564	82,507	32.2
Margen de Utilidad de Operación (%)		19.0%	21.1%	(2.1 pt)	(2.1 pt)	22.3%	22.5%	(0.2 pt)	(0.2 pt)
Costo Financiero neto		69,467	(26,525)	95,991	NA	(16,025)	110,524	(126,549)	NA
Impuestos a la utilidad		37,578	10,121	27,457	NA	75,552	65,005	10,547	16.2
Utilidad Neta		123,130	45,146	77,984	NA	250,261	304,220	(53,958)	(17.7)
Margen de Utilidad Neta (%)		25.9%	11.7%	14.2 pt	14.2 pt	16.4%	26.7%	(10.2 pt)	(10.2 pt)
Ganancias atribuibles a:									
Propietarios de la compañía		97,492	52,207	45,285	86.7	222,231	261,901	(39,670)	(15.1)
Participación no controladora		25,638	(7,061)	32,699	NA	28,030	42,319	(14,288)	(33.8)

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

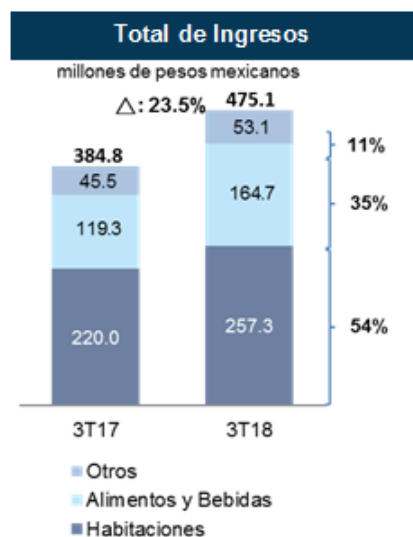
Ingresos Totales

En el 3T18, los Ingresos Totales incrementaron 23.5%, al pasar de Ps. 384.8 millones en 3T17 a Ps. 475.1 millones, impulsados por un crecimiento de 17.0% en Ingresos por Habitaciones, 38.0% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, y 59.8% en Otros Ingresos de Hoteles, que más que compensaron la caída de 26.0% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros. En cuanto a los ingresos del trimestre, las tasas de crecimiento cerraron por debajo de lo estimado, debido a factores externos e internos. El efecto más importante se derivó del cambio de modelo y conectividad con AMResorts, el cual tuvo una transición más extensa a lo que habíamos pronosticado inicialmente. Respecto a los factores externos, los efectos principales a destacar son: grupos & convenciones, sargazo y temas de seguridad en ciertos destinos.

El crecimiento en Ingresos por Habitaciones fue impulsado por: la apertura de *Krystal Grand Los Cabos*, *Krystal Grand Nuevo Vallarta* y *Krystal Grand Suites Insurgentes*; y el desempeño de las propiedades estabilizadas, incluyendo *Krystal Urban Ciudad Juárez*.

Los Ingresos por Habitaciones en el 3T18 tuvieron un incremento de 17.0% contra el 3T17, derivado de un crecimiento de 24.4% en el número de habitaciones propias en operación que más que compensó la caída de 6.0% en

el RevPAR, que estuvo compuesta por un crecimiento de 3.9% en el ADR y una disminución de 5.9 puntos porcentuales en Ocupación debido a factores externos mencionados anteriormente.



Durante el 3T18, el portafolio de hoteles propios estabilizados tuvo un crecimiento del 42.4% en el número de habitaciones. El portafolio presentó una disminución de 12.0% en el RevPAR, debido a la caída de 8.0 puntos porcentuales en la Ocupación, que fue parcialmente compensada con el aumento de 0.2% en el ADR. El incremento en el número de habitaciones estabilizadas se debió a la incorporación del *Krystal Urban Cancún* y del *Krystal Satélite María Bárbara* al portafolio de hoteles propios estabilizados, tras haber finalizado su etapa de maduración, combinado con las expansiones en *Reflect Krystal Grand Punta Cancún* y *Hilton Puerto Vallarta*.

Por su parte, el portafolio de hoteles propios en maduración se mantuvo estable en el número de habitaciones por la integración del *Krystal Urban Cancún* y del *Krystal Satélite María Bárbara* al portafolio de hoteles estabilizados con la adición de nuevas habitaciones provenientes de *Reflect Krystal Grand Punta Cancún* y *Hilton Puerto Vallarta*. Como resultado de la nueva mezcla de hoteles en el portafolio en maduración, el RevPAR aumentó 0.2%, debido a un incremento de 8.2% en el ADR que más que compensó la disminución de 4.1 puntos porcentuales en Ocupación.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 38.0%, al pasar de Ps. 119.3 millones en el 3T17 a Ps. 164.7 millones en el 3T18, impulsados por la integración del *Krystal Grand Suites*, *Krystal Grand Los Cabos* y del *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, que se encuentran en su etapa inicial de maduración.

El rubro de Otros Ingresos Hoteleros, que incluye entre otros, renta de salones, ingresos por estacionamiento, ingresos de lavandería, teléfonos y renta de locales comerciales, presentó un incremento de 22.2%, al pasar de Ps. 22.6 millones en el 3T17 a Ps. 35.7 millones en el 3T18, derivado de una mayor actividad en los hoteles.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros aumentaron 6.5% respecto del 3T17, debido al efecto combinado de un incremento de 3.6% en el número de habitaciones en operación durante el periodo y el incremento de 3.8% en el RevPAR. El 3.8% de incremento en RevPAR estuvo compuesto por un 4.0% de incremento en ADR

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

Costos y Gastos

Costos y Gastos Operativos incrementaron 31.2%, al pasar de Ps. 165.7 millones en el 3T17 a Ps. 217.5 millones en el 3T18. El incremento se debió, principalmente, a incrementos importantes a los costos de electricidad, los mayores costos directos y al incremento en cuotas por departamento, derivado de la incorporación del *Krystal Grand Suites*, *Krystal Grand Los Cabos* y del *Krystal Grand Nuevo Vallarta* al portafolio. Dichos hoteles no han finalizado su etapa de maduración, sin embargo, la mayor parte de sus costos operativos se han estabilizado.

Los Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 15.8%, de Ps. 91.8 millones en el 3T17 a Ps. 106.3 millones en el 3T18. Los costos y gastos de administración y ventas representaron el 22.4% de los Ingresos Totales en el 3T18, en comparación con el 23.9% del 3T17. Este resultado se obtuvo gracias al esfuerzo continuo de la Compañía para reducir costos y gastos.

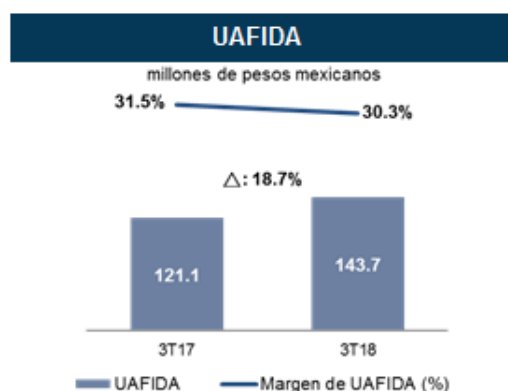
Utilidad de Operación

Durante el 3T18, la Utilidad de Operación incrementó 11.3% de Ps. 81.1 millones en el 3T17 a Ps. 90.3 millones. Este resultado fue impulsado por el efecto combinado del crecimiento en ventas, la adición al portafolio de *Krystal Grand Suites* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta* como hoteles propios y el positivo desempeño del *Hilton Puerto Vallarta*, debido a la integración de *The Hacienda*. El margen de operación disminuyó en 2.1 puntos porcentuales de 21.1% en el 3T17 a 19.0% en el 3T18, debido principalmente a la menor Ocupación derivada de factores tanto internos como externos mencionados previamente, combinado con mayores costos y gastos atribuidos al crecimiento del portafolio.



UAFIDA

Para el 3T18, la UAFIDA alcanzó Ps. 143.7 millones en comparación con los Ps. 121.1 millones en el 3T17, lo que representa un incremento de 18.7%. El margen UAFIDA del 3T18 disminuyó 1.2 puntos porcentuales, de 31.5% en el 3T17 a 30.3% en el 3T18 y se debió principalmente a los incrementos importantes en costos de electricidad que compensamos parcialmente con nuestros programas de contención de costos.



(Cifras en miles de Pesos)	3T18	3T17	% Var.	2018	2017	% Var.
Utilidad de Operación	90,278	81,089	11.3	339,070	256,564	32.2
(+) Depreciación	46,795	31,885	46.8	141,625	93,284	51.8
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles ⁵	6,869	6,440	6.6	18,960	26,961	(29.7)
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁶	(215)	1,712	NA	2,800	4,708	(40.5)
UAFIDA	143,726	121,126	18.7	502,456	381,517	31.7
Margen UAFIDA	30.3%	31.5%	(1.2 pt)	33.0%	33.5%	(0.5 pt)

Costo Financiero Neto

Para el 3T18, el Costo Financiero Neto pasó de una pérdida de Ps. 26.5 millones en el 3T17 a una ganancia de Ps. 69.5 millones. Este resultado se atribuye en gran medida al efecto combinado de la ganancia cambiaria generada por el efecto de valuación de mercado de un menor tipo de cambio USD/MXN de nuestra deuda denominada en dólares, la cual, más que compensó el mayor nivel de deuda que elevó el gasto neto por intereses.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de Ps. 45.1 millones en el 3T17 a una pérdida neta de Ps. 123.1 millones en el 3T18, derivado de un mayor costo financiero neto y el crecimiento en la utilidad de operación.

Resumen de Flujo de Efectivo

Cifras en miles de Pesos		Tercer Trimestre				Acumulado Enero-Septiembre			
Flujo de Efectivo		2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Flujos de efectivo de actividades de operación									
Utilidad neta		123,130	45,146	77,984	NA	250,261	304,220	(53,959)	(17.7)
Depreciación y amortización		46,795	31,885	14,910	46.8	141,625	93,284	48,341	51.8
Impuestos a la utilidad		37,578	10,121	27,457	NA	75,552	65,005	10,547	16.2
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada		(110,521)	12,390	(122,911)	NA	(103,872)	(156,945)	53,073	(33.8)
Gasto por Intereses, neto		33,890	21,499	12,390	57.6	91,074	42,392	48,682	NA
Otros costos financieros		4,223	1,036	3,187	NA	5,662	4,110	1,552	37.8
Participación no controladora		(963)	(703)	(260)	37.0	(2,768)	(2,137)	(631)	29.5
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo		134,132	121,375	12,757	10.5	457,534	349,929	107,605	30.8
Working Capital		26,813	(18,847)	45,660	NA	43,502	39,110	4,392	11.2
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		160,945	102,528	58,417	57.0	501,036	285,256	215,780	75.6
Partidas No Recurrentes		49,522	(25,019)	74,541	NA	6,401	(131,810)	138,211	NA
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes		210,467	77,509	132,958	NA	507,437	257,229	250,208	97.3
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		(650,580)	(220,584)	(429,996)	NA	(867,311)	(1,243,808)	376,297	(30.3)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:		322,212	(44,591)	366,803	NA	175,329	(149,938)	325,267	NA
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes		(117,900)	(187,666)	69,766	(37.2)	(184,545)	(1,136,317)	951,771	(83.8)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo		221,370	785,436	(564,066)	(71.8)	288,015	1,731,587	(1,443,572)	(83.4)
Efectivo y equivalentes al final del periodo		103,470	597,770	(494,300)	(82.7)	103,470	595,270	(491,801)	(82.6)
Efectivo en adquisición de negocio		235	-	235	NA	235	2,499	(2,264)	NA
Total Efectivo al final del periodo		103,705	597,770	(494,065)	(82.7)	103,705	597,770	(494,065)	(82.7)

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

Al cierre del 3T18, el flujo de operación fue de Ps. 161.0 millones, en comparación con Ps. 102.5 millones en el 3T17, lo cual representa un crecimiento del 57.0%, que fue impulsado por el incremento en el capital de trabajo y una mayor UAFIDA.

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estado de Resultados

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. de C.V.

Estados de Resultados Consolidados

Periodo de tres meses terminados al 30 de septiembre, 2018 y 2017

(Miles de pesos mexicanos)

	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2018	2017	Var.	%Var.	2018	2017	Var.	%Var.
INGRESOS								
Habitaciones	257,298	219,971	37,326	17.0	828,549	647,875	180,674	27.0
Alimentos y Bebidas	164,694	119,321	45,372	38.0	532,472	331,746	200,726	60.5
Otros Ingresos de Hoteles	35,695	29,208	6,487	22.2	108,287	95,664	12,623	13.2
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	17,369	16,311	1,058	6.5	52,892	64,903	(12,011)	(18.5)
TOTAL INGRESOS	475,055	384,812	90,243	23.5	1,522,200	1,140,188	382,011	33.5
COSTOS Y GASTOS								
Costos y gastos Operativos	217,447	165,722	51,725	31.2	653,632	457,599	196,033	42.8
Administración y ventas	106,294	91,828	14,466	15.8	343,669	284,492	59,177	20.8
Predial y seguros	7,588	6,137	1,452	23.7	22,443	16,581	5,862	35.4
Depreciación y Amortización	46,795	31,885	14,911	46.8	141,625	93,284	48,340	51.8
TOTAL COSTOS Y GASTOS	378,124	295,571	82,553	27.9	1,161,369	851,956	309,413	36.3
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	6,869	6,440	428	6.6	18,960	26,961	(8,001)	(29.7)
Otros gastos no recurrentes	(215)	1,712	(1,927)	NA	2,800	4,708	(1,907)	(40.5)
UAFIDA	143,726	121,126	22,600	18.7	502,456	381,517	120,939	31.7
Margen de UAFIDA (%)	30.3%	31.5%	(1.2 pt)	(1.2 pt)	33.0%	33.5%	(0.5 pt)	(0.5 pt)
UTILIDAD DE OPERACIÓN	90,278	81,089	9,189	11.3	339,070	256,564	82,507	32.2
Margen de Operación (%)	19.0%	21.1%	(2.1 pt)	(2.1 pt)	22.3%	22.5%	(0.2 pt)	(0.2 pt)
Gasto por intereses, neto	(33,890)	(21,499)	(12,390)	57.0	(91,074)	(42,392)	(48,683)	NA
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	107,580	(3,989)	111,569	NA	80,711	157,026	(76,314)	(48.0)
Otros costos financieros	(4,223)	(1,036)	(3,187)	NA	(5,662)	(4,110)	(1,552)	37.6
Costo financiero, neto	69,467	(26,525)	95,991	NA	(16,025)	110,524	(126,549)	NA
Participación en resultados de inversiones permanentes	963	703	260	37.0	2,768	2,137	630	29.5
Utilidad antes de impuestos	160,708	55,267	105,440	NA	325,813	369,224	(43,412)	(11.8)
Impuestos a la utilidad	37,578	10,121	27,457	NA	75,552	65,005	10,547	16.2
Utilidad Neta	123,130	45,146	77,984	NA	250,261	304,220	(53,958)	(17.7)
Margen de Utilidad Neta (%)	25.9%	11.7%	14.2 pt	14.2 pt	16.4%	26.7%	(10.2 pt)	(10.2 pt)
Ganancias atribuibles a:								
Propietarios de la compañía	97,492	52,207	45,285	86.7	222,231	261,901	(39,670)	(15.1)
Participación no controladora	25,638	(7,061)	32,699	NA	28,030	42,319	(14,288)	(33.8)

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

Estado de Flujo de Efectivo

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre, 2018 y 2017

<i>Cifras en miles de Pesos</i>	Tercer Trimestre		Acumulado Enero-Septiembre	
Flujo de Efectivo	2018	2017	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	123,130	45,146	250,261	304,220
Depreciación y amortización	46,795	31,885	141,625	93,284
Impuestos a la utilidad	37,578	10,121	75,552	65,005
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(110,521)	12,390	(103,872)	(156,945)
Gasto por intereses, neto	33,890	21,499	91,074	42,392
Otros costos financieros	4,223	1,036	5,662	4,110
Participación no controladora	(963)	(703)	(2,768)	(2,137)
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	134,132	121,375	457,534	349,929
Cuentas por cobrar a clientes	1,719	(22,086)	16,901	(38,979)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,715	2,504	3,457	(3,612)
Otros activos circulantes	8,981	31,911	(17,618)	18,702
Impuestos acreditables	31,067	8,260	63,139	58,441
Proveedores	16,428	13,239	8,860	15,791
Pasivos acumulados	(15,366)	(49,802)	(7,249)	(40,475)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(12,970)	2,560	(8,306)	9,265
Anticipos de clientes	(2,518)	9,194	9,027	33,787
Impuestos por pagar	(6,242)	(14,627)	(24,709)	(13,810)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	160,945	102,528	501,036	389,039
Partidas No Recurrentes				
Pasivos Acumulados	177,419	17,411	177,419	(32,390)
Impuestos pagados	(119,028)	(42,430)	(163,690)	(99,419)
Utilidad en adquisición de moneda	(8,869)	-	(7,329)	-
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	210,467	77,509	507,437	257,229
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:				
Cambio en efectivo restringido	(11,306)	744	(12,310)	2,731
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(543,717)	(230,727)	(771,836)	(661,112)
Adquisición de negocio	(132,000)	-	(132,000)	(610,226)
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	24,333	(309)	24,176	(464)
Inversión en asociada	4,052	100	4,146	281
Otros activos y pasivos netos	1,122	7,877	(358)	6,507
Intereses ganados	6,937	1,730	20,872	18,676
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	(650,580)	(220,584)	(867,311)	(1,243,608)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:				
Incremento neto en capital social por Oferta Pública	-	-	-	-
Sobreasignación por cobrar	-	-	-	-
Incremento neto en capital pagado de compañías no controladas	260,250	-	260,250	-
Pago pasivos a filiales de Grupo SITRA	-	-	-	-
Recompra de acciones	(21,553)	(4,720)	(28,792)	5,797
Préstamos obtenidos	154,010	-	154,010	-
Intereses pagados y amortizaciones de créditos*	(70,495)	(39,871)	(210,140)	(155,735)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	322,212	(44,591)	175,329	(149,938)
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(117,900)	(187,666)	(184,545)	(1,136,317)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	221,370	785,436	288,015	1,731,587
Efectivo y equivalentes al final del periodo	103,470	597,770	103,470	595,270
Efectivo en adquisición de negocio	235	-	235	2,499
Total Efectivo al final del periodo	103,705	597,770	103,705	597,770

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

⁵ Gastos de expansión y apertura de nuevos hoteles incluyen gastos efectuados por el área de nuevos desarrollos y están relacionados con la adquisición y búsqueda de oportunidades de adquisición.

⁶ Otros gastos no recurrentes incluyen gastos por liquidaciones y asesorías relacionadas con la toma de posesión de hoteles adquiridos.

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

?

Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Sep -18	Sep -17	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	103,705	597,770	(494,065)	(82.7%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	183,321	184,650	(1,329)	(0.7%)
Impuestos acreditables	433,253	322,053	111,201	34.5%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	-	12,034	(12,034)	(100.0%)
Total del activo circulante	720,279	1,116,506	(396,228)	(35.5%)
Efectivo restringido	115,965	64,755	51,210	79.1%
Inmuebles, mobiliario y equipo	7,771,961	5,489,190	2,282,771	41.6%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	763,082	1,778,873	(1,015,791)	(57.1%)
Otras Partidas de activo no circulante	509,579	442,316	67,262	15.2%
Total del activo no circulante	9,160,585	7,775,134	1,385,452	17.8%
Total Activo	9,880,864	8,891,640	989,224	11.1%
Vencimientos circulantes de la deuda	238,400	133,521	104,880	78.5%
Otros pasivos circulantes	703,216	1,223,031	(519,816)	(42.5%)
Total del pasivo circulante	941,616	1,356,552	(414,936)	(30.6%)
Deuda a largo plazo	2,222,518	1,320,131	902,387	68.4%
Otros pasivos no circulantes	917,222	709,379	207,843	29.3%
Total del pasivo no circulante	3,139,740	2,029,510	1,110,230	54.7%
Total del capital contable	5,799,508	5,505,578	293,930	5.3%
Total Pasivo y Capital	9,880,864	8,891,640	989,224	11.1%

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

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 3T18, la posición en caja y bancos alcanzó Ps. 103.7 millones. De este saldo, Ps. 53.8 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 49.9 millones está en dólares americanos.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro se mantuvo estable, al pasar de Ps. 184.7 millones en el 3T17 a Ps. 183.3 millones para el 3T18.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Este concepto registró Ps. 7,772.0 millones al cierre del 3T18, un incremento de 41.6% respecto a los Ps. 5,489.2 millones al cierre del 3T17. El incremento se debe principalmente a la incorporación de “*The Hacienda*” del *Hilton Puerto Vallarta* y *Cleviá Grand León*. Adicionalmente, la Compañía lleva a cabo mejoras, remodelaciones y renovaciones en sus activos fijos de manera rutinaria, destacando las remodelaciones llevadas a cabo en *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, *Hilton Guadalajara*, *Krystal Urban Cancún* y *Krystal Urban Ciudad Juárez*.

Cifras en miles de Pesos	3T18		Acumulado enero - septiembre	
Capex Ejercido durante el periodo	3T18	% Total	2018	% Total
Hoteles en desarrollo	467,047	85.9%	637,962	82.7%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	46,483	8.5%	63,641	8.2%
Capex ordinario	30,188	5.6%	70,234	9.1%
Total Capex	543,717	100.0%	771,836	100.0%

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

Oferta Pública Inicial:

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

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

Oferta Pública Subsecuente:

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

b. Recompra de acciones

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de septiembre de 2014 se acordó la recompra de acciones propias de la Compañía hasta por un monto máximo equivalente al saldo total de las utilidades netas de la sociedad, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores permite a las Compañías adquirir en el mercado sus propias acciones con cargo a las utilidades acumuladas.

El total de las acciones recompradas netas al 30 de septiembre de 2018, es de 3,346,016 acciones que equivale al 0.68% del total de acciones en capital social de la Compañía.

De las acciones recompradas 1,526,733 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementó en 2016 y 1,819,283 corresponden al fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 30 de septiembre de 2018 es de \$10.20 por acción, y al 30 de septiembre de 2017 es de \$10.21 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

Estado de Situación Financiera

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 30 de septiembre de 2018 y 2017
(Miles de pesos mexicanos)

<i>(Miles de pesos mexicanos)</i>	2018	2017	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	103,705	597,770	(494,065)	(82.7%)
Efectivo restringido	-	-	-	NA
Cuentas por cobrar	118,574	123,767	(5,193)	(4.2%)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6,010	17,402	(11,392)	(65.5%)
Impuestos acreditables	433,253	322,053	111,201	34.5%
Otros activos circulantes	58,736	43,481	15,255	35.1%
Depósito en fideicomiso o adquisición hotel	-	12,034	(12,034)	(100.0%)
Total del activo circulante	720,279	1,116,506	(396,228)	(35.5%)
Activo no circulante				
Efectivo restringido	115,965	64,755	51,210	79.1%
Inmuebles, mobiliario y equipo	7,771,961	5,489,190	2,282,771	41.6%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	763,082	1,778,873	(1,015,791)	(57.1%)
Otros activos	20,337	17,965	2,372	13.2%
Inversiones en acciones	34,592	34,963	(371)	(1.1%)
Impuestos a la utilidad diferidos	99,835	111,540	(11,706)	(10.5%)
Crédito mercantil	354,815	277,848	76,967	27.7%
Total del activo no circulante	9,160,585	7,775,134	1,385,452	17.8%
Total activo	9,880,864	8,891,640	989,224	11.1%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	238,400	133,521	104,880	78.5%
Proveedores	118,403	89,383	29,020	32.5%
Pasivos acumulados	396,356	966,685	(570,328)	(59.0%)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10,403	12,653	(2,250)	(17.8%)
Impuestos por pagar	128,436	95,149	33,287	35.0%
Anticipos de clientes	49,617	59,161	(9,544)	(16.1%)
Total del pasivo circulante	941,616	1,356,552	(414,936)	(30.6%)
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,222,518	1,320,131	902,387	68.4%
Otros pasivos no circulantes	4,695	4,690	4	0.1%
Impuesto sobre la renta diferido	912,527	704,689	207,838	29.5%
Total del pasivo no circulante	3,139,740	2,029,510	1,110,230	54.7%
Total del pasivo	4,081,356	3,386,062	695,294	20.5%
Capital contable				
Capital social	3,412,770	3,437,036	(24,266)	(0.7%)
Reserva legal	190,493	190,493	-	0.0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0.0%
Utilidad del año	250,261	304,220	(53,958)	(17.7%)
Utilidades retenidas	598,953	382,962	215,991	56.4%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	4,532,477	4,394,711	137,766	3.1%
Participación no controladora	1,267,031	1,110,867	156,164	14.1%
Total del capital contable	5,799,508	5,505,578	293,930	5.3%
Total pasivo y capital contable	9,880,864	8,891,640	989,224	11.1%

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

Control interno [bloque de texto]

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.

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

Clasificación de Hoteles

Con el fin de poder comparar adecuadamente las métricas operativas, el portafolio de hoteles se clasifica en: i) hoteles propios y ii) hoteles de terceros en administración por parte de HOTEL. Lo anterior obedece a que la mayor parte de los ingresos de la Compañía provienen de los hoteles propios, mientras que los hoteles en administración, independientemente de que son fundamentales para efectos comerciales, así como para la plataforma de hoteles,

Clave de Cotización:	HOTEL	Trimestre:	3	Año:	2018
Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

únicamente generan honorarios por su gestión, los cuales se presentan en la partida de Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros en el Estado de Resultados.

Los hoteles propios se clasifican de acuerdo con la etapa del ciclo de estabilización en la que se encuentran. Dentro de esta clasificación, se consideran como hoteles maduros o estabilizados aquellos que han estado en operación por lo menos 36 meses. Por otro lado, los hoteles que llevan menos de 36 meses bajo la operación de HOTEL y que continúan en su ciclo de estabilización, se consideran hoteles en etapa de maduración. Al cierre del 3T18, HOTEL cuenta con 13 hoteles propios y 9 hoteles de terceros en administración ⁽³⁾.

De un total de 5,896 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 3T18 consideran 5,485 habitaciones hoteleras. La integración de las 411 habitaciones (263 de club vacacional y 148 no disponibles) que se excluyen en el presente análisis se detalla al final del reporte en el Anexo 1. Conforme a dicha clasificación, la siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 3T18 comparados contra el mismo periodo del año anterior. La metodología para determinar el número de habitaciones considera el número total de cuartos noche disponibles dividido entre el número de días correspondientes a cada periodo.

Cifras en Pesos		Tercer trimestre				Acumulado Enero a Septiembre			
Clasificación de Hoteles		2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Total Hoteles en Operación		21	22	(1)	(4.5)	21	22	(1)	(4.5)
Número de Habitaciones		5,485	4,714	771	16.4	5,217	4,652	565	12.1
Ocupación		59.7%	63.8%	(4.1 pt)	(4.1 pt)	64.6%	67.3%	(2.6 pt)	(2.6 pt)
ADR		1,414	1,362	53	3.9	1,451	1,448	3	0.2
RevPAR		844	869	(25)	(2.8)	938	974	(36)	(3.7)
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)		12	12	-	0.0	12	12	-	0.0
Número de Habitaciones		3,590	2,885	705	24.4	3,369	2,696	673	25.0
Ocupación		56.0%	61.9%	(5.9 pt)	(5.9 pt)	63.1%	64.7%	(1.6 pt)	(1.6 pt)
ADR		1,391	1,339	52	3.9	1,429	1,389	40	2.9
RevPAR		779	829	(50)	(6.0)	901	898	3	0.3
1.1 Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾		8	6	2	33.3	8	6	2	33.3
Número de Habitaciones		2,366	1,662	704	42.4	2,288	1,635	653	39.9
Ocupación		57.9%	65.9%	(8.0 pt)	(8.0 pt)	63.2%	67.8%	(4.7 pt)	(4.7 pt)
ADR		1,460	1,458	2	0.2	1,502	1,505	(3)	(0.2)
RevPAR		845	960	(115)	(12.0)	949	1,021	(72)	(7.1)
1.2 Hoteles Propios en Maduración⁽²⁾		4	6	(2)	(33.3)	4	6	(2)	(33.3)
Número de Habitaciones		1,224	1,223	1	0.1	1,081	1,061	20	1.9
Ocupación		52.4%	56.5%	(4.1 pt)	(4.1 pt)	62.8%	59.8%	3.0 pt	3.0 pt
ADR		1,245	1,151	94	8.2	1,273	1,185	88	7.4
RevPAR		652	650	2	0.2	799	709	91	12.8
2 Hoteles en Administración⁽³⁾		9	10	(1)	(10.0)	9	10	(1)	(10.0)
Número de Habitaciones		1,895	1,829	66	3.6	1,848	1,956	(108)	(5.5)
Ocupación		66.7%	66.8%	(0.1 pt)	(0.1 pt)	67.5%	70.8%	(3.3 pt)	(3.3 pt)
ADR		1,451	1,395	56	4.0	1,489	1,523	(34)	(2.2)
RevPAR		967	931	36	3.8	1,005	1,079	(74)	(6.9)

Nota: El número de habitaciones varía respecto al número de habitaciones del portafolio derivado de remodelaciones, adquisiciones o aperturas recientes durante cada periodo.

(1) El cambio en número de hoteles es debido a que Krystal Urban Cancún y Krystal Satélite María Bárbara evolucionaron de hoteles en etapa de maduración a estabilizados combinado con las habitaciones adicionales provenientes de las expansiones de Krystal Grand Punta Cancún y Hilton Puerto Vallarta

(2) El cambio en el número de hoteles es debido a la reclasificación de la nota (1) y a la incorporación de cuartos del Krystal Grand Nuevo Vallarta y Krystal Grand Suite que no formaban parte del portafolio en el 3T17.

(3) La disminución en número de hoteles es derivado de la venta del Krystal Grand Reforma Uno y el incremento en habitaciones por la expansión del Krystal Vallarta

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 3T18 consideran 5,485 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,896. La integración de las 411 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- 263 habitaciones de Club Vacacional^[1]
- El efecto de 148 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
 - o habitaciones de las 140 habitaciones de *Cleviá Grand León* estuvieron disponibles durante el trimestre, ya que las operaciones arrancaron el 1 de octubre de 2018. (140 habitaciones menos)

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- b. 147 habitaciones de las 150 habitaciones del *Krystal Urban Monterrey* estuvieron disponibles durante el trimestre, ya que el hotel está en remodelación debido al cambio de marca (3 habitaciones menos)
- c. 446 habitaciones de las 551 habitaciones del *Hilton Puerto Vallarta Resort* estuvieron disponibles durante el trimestre, debido a la expansión de “*The Hacienda*” (5 habitaciones menos)

Las métricas operativas para el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2018 consideran 5,217 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,896. La integración de las 679 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i. 245 habitaciones de Club Vacacional^[2]
- ii. El efecto de 434 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
 - a. 0 habitaciones de las 140 habitaciones de *Cleviá Grand León* estuvieron disponibles durante el trimestre, ya que las operaciones arrancaron el 1 de octubre de 2018. (140 habitaciones menos)
 - b. 366 habitaciones de las 451 habitaciones del *Hilton Puerto Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que las operaciones de la expansión “*The Hacienda*” arrancaron a finales de marzo (85 habitaciones menos)
 - c. 337 habitaciones de las 480 habitaciones del *Krystal Grand Nuevo Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo (143 habitaciones menos)
 - d. 465 habitaciones de las 530 habitaciones del *Krystal Resort Puerto Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo (65 habitaciones menos)
 - e. 149 habitaciones de las 150 habitaciones del *Krystal Urban Monterrey* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que el hotel está en remodelación debido al cambio de marca (1 habitación menos)

En la siguiente tabla se integra el total de habitaciones en operación:

Habitaciones 3T18	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones YTD Sep'18	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,590	1,895	5,485	En Operación	3,369	1,848	5,217
Club Vacacional	53	210	263	Club Vacacional	53	192	245
No Disponibles	148	-	148	No Disponibles	369	65	434
En Remodelación	-	-	-	En Remodelación	-	-	-
Total Habitaciones	3,791	2,105	5,896	Total Habitaciones	3,791	2,105	5,896

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[1] 263 habitaciones son parte del Club Vacacional, de las cuales 53 son propias, y los 210 restantes son de terceros en administración. El ingreso de Club Vacacional se

ve reflejado en el rubro de Otros Ingresos en el Estado de Resultados y por eso se excluye del presente análisis

[2] 245 habitaciones son parte del Club Vacacional, de las cuales 53 son propias, y los 192 restantes son de terceros en administración. El ingreso de Club Vacacional se

ve reflejado en el rubro de Otros Ingresos en el Estado de Resultados y por eso se excluye del presente análisis

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	HOTEL
Periodo cubierto por los estados financieros:	2018-01-01 al 2018-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2018-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	No han existido cambios
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Consolidados

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

1. Bases de preparación-

(a) Declaración sobre cumplimiento-

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

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

Pronunciamientos normativos no adoptados anticipadamente.

(b) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas en forma anticipada-

Se han emitido nuevas Normas Internacionales de Información Financiera, modificaciones a normas e interpretaciones que son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2019, respectivamente y no han sido aplicadas de manera anticipada en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- **NIIF 16 Arrendamientos**

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a partir del 10. de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

El Grupo adoptará la NIIF 16 a partir de 1 de enero 2019.

Debido a que en este momento la empresa no cuenta con arrendamientos significativos de activos productivos, la Administración estima que la entrada en vigor de esta Norma no tendrá un impacto material en la información financiera.

(c) Nuevas normas o modificaciones a las normas adoptadas-

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2018, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las siguientes:

- **NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014)**

NIIF 9 (2014) es efectiva para los períodos anuales que inicien el 10. de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.

- **Deterioro de activos financieros**

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo prospectivo de "pérdida crediticia esperada" ("ECL" por su siglas en inglés). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los

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

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

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

- a. 12 meses de ECL: son ECL que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y
- b. ECL de por vida son ECL que resultan de todos los posibles eventos predeterminados durante la vida esperada de los instrumentos financieros.

- **Clasificación - Pasivos financieros**

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

Con base un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de Diciembre del 2017 y con base en los hechos y circunstancias existentes al 30 de septiembre de 2018, la Administración del Grupo ha determinado que el impacto de la IFRS no es significativo.

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

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

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales, comenzados el 10. de enero de 2018 o después, su adopción anticipada está permitida.

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

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

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

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

El 20 de junio de 2016, se emitió esta modificación que requiere aplicación para los períodos anuales que comienzan en o después del 10. de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada.

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

2. Bases de medición-

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

3. Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“\$ ” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares ó “USD”, se trata de dólares de

los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 30 de septiembre de 2018 y 2017 fue de \$ 18.8120 y \$ 18.1979 respectivamente.

4. Empleo de estimaciones y juicios

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

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

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

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

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 30 de septiembre de 2018, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

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

Entidades consolidadas en los estados financieros:

No. de Entidades	
31 de diciembre de 2017	33
30 de septiembre de 2018	38

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

GBM

Héctor Vázquez

hrvazquez@gbm.com.mx

Tel. +52(55) 5480 5800 ext. 4528

Banorte

José Espitia

jose.espitia@banorte.com

Tel. +52(55) 1670-2249

Ve por Más

Marisol Huerta

mhuerta@vepormas.comTel. +52(55) 5625-1514

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

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2018-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	103,704,000	288,015,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	162,678,000	194,410,000
Impuestos por recuperar	433,253,000	344,154,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	20,643,000	15,454,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	720,278,000	842,033,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	720,278,000	842,033,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	115,965,000	103,655,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	34,592,000	35,970,000
Propiedades, planta y equipo	8,535,042,000	7,590,231,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	354,815,000	332,053,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	99,835,000	101,982,000
Otros activos no financieros no circulantes	20,337,000	20,377,000
Total de activos no circulantes	9,160,586,000	8,184,268,000
Total de activos	9,880,864,000	9,026,301,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	592,013,000	285,513,000
Impuestos por pagar a corto plazo	111,202,000	73,088,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	238,400,000	168,362,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	941,615,000	526,963,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	941,615,000	526,963,000

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	544,000	729,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,222,518,000	2,342,279,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	4,152,000	4,179,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	4,152,000	4,179,000
Pasivo por impuestos diferidos	912,527,000	813,090,000
Total de pasivos a Largo plazo	3,139,741,000	3,160,277,000
Total pasivos	4,081,356,000	3,687,240,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	3,454,707,000	3,454,707,000
Prima en emisión de acciones	80,000,000	80,000,000
Acciones en tesorería	41,937,000	13,145,000
Utilidades acumuladas	1,011,677,000	789,446,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	4,504,447,000	4,311,008,000
Participación no controladora	1,295,061,000	1,028,053,000
Total de capital contable	5,799,508,000	5,339,061,000
Total de capital contable y pasivos	9,880,864,000	9,026,301,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2017-07-01 - 2017-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,522,200,000	1,140,188,000	475,055,000	384,812,000
Costo de ventas	491,640,000	344,553,000	157,046,000	125,091,000
Utilidad bruta	1,030,560,000	795,635,000	318,009,000	259,721,000
Gastos de venta	133,382,000	100,777,000	41,541,000	30,264,000
Gastos de administración	215,645,000	189,194,000	68,455,000	63,649,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	342,463,000	249,100,000	117,735,000	84,719,000
Utilidad (pérdida) de operación	339,070,000	256,564,000	90,278,000	81,089,000
Ingresos financieros	357,036,000	406,259,000	184,692,000	110,365,000
Gastos financieros	373,061,000	295,735,000	115,225,000	136,890,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	2,768,000	2,137,000	963,000	703,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	325,813,000	369,225,000	160,708,000	55,267,000
Impuestos a la utilidad	75,552,000	65,005,000	37,578,000	10,121,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	250,261,000	304,220,000	123,130,000	45,146,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	250,261,000	304,220,000	123,130,000	45,146,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	222,231,000	261,901,000	97,492,000	52,207,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	28,030,000	42,319,000	25,638,000	(7,061,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]	La utilidad básica por acción se calculó dividiendo la utilidad neta de 250,261 (miles de pesos) entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 487,869,442 acciones.	La utilidad básica por acción se calculó dividiendo la utilidad neta de 304,220 (miles de pesos) entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 487,945,020 acciones.	La utilidad básica por acción se calculó dividiendo la utilidad neta de 123,130 (miles de pesos) entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 487,791,539 acciones	La utilidad básica por acción se calculó dividiendo la utilidad neta de 45,146 (miles de pesos) entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 488,211,137 acciones.
Utilidad por acción básica [sinopsis]				

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2017-07-01 - 2017-09-30
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.51	0.62	0.25	0.09
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.51	0.62	0.25	0.09
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.0	0.0	0.0	0.0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.0	0.0	0.0	0.0

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2017-07-01 - 2017-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	250,261,000	304,220,000	123,130,000	45,146,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2017-07-01 - 2017-09-30
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	250,261,000	304,220,000	123,130,000	45,146,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	222,231,000	261,901,000	97,492,000	52,207,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	28,030,000	42,319,000	25,638,000	(7,061,000)

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	250,261,000	304,220,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	75,552,000	65,005,000
Ingresos y gastos financieros, neto	96,737,000	46,502,000
Gastos de depreciación y amortización	141,625,000	93,284,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(111,201,000)	(156,945,000)
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(2,768,000)	(2,137,000)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(5,189,000)	(4,744,000)
Disminución (incremento) de clientes	16,901,000	(38,979,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(104,783,000)	(53,535,000)
Incremento (disminución) de proveedores	8,860,000	15,791,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	205,326,000	26,644,000
Otras partidas distintas al efectivo	3,787,000	6,507,000
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	324,847,000	(2,607,000)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	575,108,000	301,613,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	37,877,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	19,278,000	2,731,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	594,386,000	266,467,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	132,000,000	610,226,000
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	183,000
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	771,836,000	661,112,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-09-30
Compras de activos intangibles	o	o
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	o	o
Compras de otros activos a largo plazo	o	o
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	o	o
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	o	o
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	o	o
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	o	o
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	o	o
Dividendos recibidos	o	o
Intereses pagados	o	o
Intereses cobrados	20,872,000	18,676,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	71,296,000	o
Otras entradas (salidas) de efectivo	o	o
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(954,260,000)	(1,252,845,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[síntesis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	260,250,000	o
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	o	o
Importes procedentes de la emisión de acciones	o	o
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	o	o
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	28,792,000	(5,797,000)
Pagos por otras aportaciones en el capital	o	o
Importes procedentes de préstamos	154,010,000	o
Reembolsos de préstamos	102,995,000	94,538,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	o	o
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	o	o
Dividendos pagados	o	o
Intereses pagados	107,144,000	61,197,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	o	o
Otras entradas (salidas) de efectivo	234,000	2,499,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	175,563,000	(147,439,000)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(184,311,000)	(1,133,817,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [síntesis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	o	o
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(184,311,000)	(1,133,817,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	288,015,000	1,731,587,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	103,704,000	597,770,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	3,454,707,000	80,000,000	13,145,000	789,446,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	222,231,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	222,231,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	28,792,000	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	28,792,000	222,231,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,454,707,000	80,000,000	41,937,000	1,011,677,000	0	0	0	0	0

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	o	o	o	o	4,311,008,000	1,028,053,000	5,339,061,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	o	o	o	o	222,231,000	28,030,000	250,261,000
Otro resultado integral	o	o	o	o	o	o	o
Resultado integral total	o	o	o	o	222,231,000	28,030,000	250,261,000
Aumento de capital social	o	o	o	o	o	o	o
Dividendos decretados	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	o	o	o	o	o	o	o
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	o	o	o	o	(28,792,000)	o	(28,792,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	o	o	o	o	o	238,978,000	238,978,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Total incremento (disminución) en el capital contable	o	o	o	o	193,439,000	267,008,000	460,447,000
Capital contable al final del periodo	o	o	o	o	4,504,447,000	1,295,061,000	5,799,508,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	3,454,707,000	80,000,000	23,468,000	573,455,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	261,901,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	261,901,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	(5,797,000)	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(5,797,000)	261,901,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,454,707,000	80,000,000	17,671,000	835,356,000	0	0	0	0	0

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	o	o	o	o	4,084,694,000	60,240,000	4,144,934,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	o	o	o	o	261,901,000	42,319,000	304,220,000
Otro resultado integral	o	o	o	o	o	o	o
Resultado integral total	o	o	o	o	261,901,000	42,319,000	304,220,000
Aumento de capital social	o	o	o	o	o	o	o
Dividendos decretados	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	o	o	o	o	o	o	o
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	o	o	o	o	5,797,000	o	5,797,000
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	o	o	o	o	o	1,050,627,000	1,050,627,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Total incremento (disminución) en el capital contable	o	o	o	o	267,698,000	1,092,946,000	1,360,644,000
Capital contable al final del periodo	o	o	o	o	4,352,392,000	1,153,186,000	5,505,578,000

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	3,454,707,000	3,454,707,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	50	40
Numero de empleados	2,329	2,053
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	491,084,530	491,084,530
Numero de acciones recompradas	1,819,283	3,014,892
Efectivo restringido	115,965,000	103,655,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: HOTEL Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2017-07-01 - 2017-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	141,625,000	93,284,000	46,795,000	31,885,000

Clave de Cotización: HOTEL Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2017-10-01 - 2018-09-30	Año Anterior MXN 2016-10-01 - 2017-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	1,963,508,000	1,458,816,000
Utilidad (pérdida) de operación	417,572,000	323,181,000
Utilidad (pérdida) neta	133,423,000	349,969,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	176,320,000	307,487,000
Depreciación y amortización operativa	192,513,000	130,167,000

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Sí/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Con garantía (bancarios)																
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Banca comercial																
BBVA BANCOMER IHG5	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10							850,000	2,549,000	3,398,000	12,986,000	o	
BBVA BANCOMER IHG3	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10							252,000	755,000	1,007,000	4,172,000	o	
BBVA BANCOMER IHC1	NO	2014-06-23	2024-03-28	LIBOR 90+3.10							12,358,000	18,537,000	24,716,000	24,716,000	24,716,000	134,173,000
SANTANDER SFP	NO	2016-11-16	2023-05-19	TIIE 28+2.95	2,288,000	6,865,000	9,154,000	9,154,000	9,154,000	31,603,000	o					
BBVA BANCOMER IHC2	NO	2018-07-06	2028-07-06	LIBOR 90+3.10							2,634,000	7,901,000	10,535,000	10,535,000	10,535,000	108,356,000
Nota: Gastos de obtención de créditos amortizables, para efectos de IFRS se presentan netos de los préstamos en el Balance General	NO	2018-10-16	2018-10-16			(5,036,000)	o	o	o	o		(18,659,000)				
SABCAPITAL KGLC	NO	2017-11-15	2029-11-15	LIBOR 2 DÍAS AL PAGO							10,774,000	32,323,000	43,097,000	43,097,000	43,097,000	420,190,000
BBVA BANCOMER GHFSM	NO	2015-11-23	2025-11-21	TIIE 90+2.95	2,154,000	4,308,000	10,769,000	8,615,000	8,615,000	61,845,000						
SABCAPITAL KGNV	NO	2017-12-18	2029-12-18	LIBOR 2 DÍAS AL PAGO							9,632,000	28,895,000	38,527,000	38,527,000	38,527,000	387,679,000
BBVA BANCOMER IHM1	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10							675,000	1,013,000	1,351,000	6,319,000		
BBVA BANCOMER IHG4	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10							3,951,000	11,852,000	15,802,000	60,387,000	o	
BBVA BANCOMER IHG2	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10							640,000	959,000	1,279,000	5,437,000	o	
BBVA BANCOMER IHG1	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10							7,428,000	11,142,000	14,857,000	69,508,000		
BANORTE MRMB	NO	2016-06-03	2031-05-30	TIIE 28+3.0		5,421,000	5,762,000	6,127,000	6,516,000	81,074,000						
VE POR MAS S.A. IHCU	NO	2016-05-19	2023-04-19	TIIE 28+3.2	2,917,000	8,750,000	11,667,000	11,667,000	11,667,000	35,833,000						
BBVA BANCOMER IHM2	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10							1,445,000	2,166,000	2,889,000	11,037,000		
BBVA BANCOMER IHV	NO	2013-04-29	2023-07-15	LIBOR 90+3.10							8,818,000	26,454,000	36,872,000	40,822,000	44,867,000	148,802,000
BBVA BANCOMER IHG6	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10							2,123,000	3,186,000	4,248,000	16,233,000		
TOTAL					7,359,000	20,308,000	37,352,000	35,563,000	35,952,000	210,355,000	61,580,000	129,073,000	198,578,000	343,776,000	161,742,000	1,199,200,000
Otros bancarios																
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total bancarios																
TOTAL					7,359,000	20,308,000	37,352,000	35,563,000	35,952,000	210,355,000	61,580,000	129,073,000	198,578,000	343,776,000	161,742,000	1,199,200,000
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quiérogafarios)																
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Colocaciones privadas (quiérogafarios)																
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total burstiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
CFE	NO	2016-09-18	2019-08-18		405,000	1,128,000										
TOTAL					405,000	1,128,000	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					405,000	1,128,000	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
VARIOS	NO	2018-10-16	2018-10-16			118,403,000										
TOTAL					o	118,403,000	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total proveedores																
TOTAL					o	118,403,000	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total de créditos																
TOTAL					7,764,000	139,839,000	37,352,000	35,563,000	35,952,000	210,355,000	61,580,000	129,073,000	198,578,000	343,776,000	161,742,000	1,199,200,000

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

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

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	4,898,000	92,142,000	0	0	92,142,000
Activo monetario no circulante	5,283,000	99,383,000	0	0	99,383,000
Total activo monetario	10,181,000	191,525,000	0	0	191,525,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	13,039,000	245,295,000	0	0	245,295,000
Pasivo monetario no circulante	101,175,000	1,903,295,000	0	0	1,903,295,000
Total pasivo monetario	114,214,000	2,148,590,000	0	0	2,148,590,000
Monetario activo (pasivo) neto	(104,033,000)	(1,957,065,000)	0	0	(1,957,065,000)

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o linea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
KRYSTAL GRAND, KRYSTAL URBAN, KRYSTAL BEACH, HILTON Y HILTON GARDEN INN	HABITACIONES	828,549,000	0	0	828,549,000
KRYSTAL GRAND, KRYSTAL URBAN, KRYSTAL BEACH, HILTON Y HILTON GARDEN INN	ALIMENTOS Y BEBIDAS	532,472,000	0	0	532,472,000
KRYSTAL GRAND, KRYSTAL URBAN, KRYSTAL BEACH, HILTON Y HILTON GARDEN INN	OTROS	161,179,000	0	0	161,179,000
TODAS	TODOS	1,522,200,000	0	0	1,522,200,000

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

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

LA VALUACIÓN SE HACE MENSUALMENTE POR PARTE DEL BANCO CON QUIEN ADQUIRIMOS EL INSTRUMENTO DE COBERTURA DE TASA Y A ESE VALOR QUEDA REFLEJADO EN NUESTROS REGISTROS CONTABLES.

DEBIDO A QUE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS SE CONTRATAN CON FINES DE COBERTURA DE TASA DE INTERÉS, SE EVALÚA BAJO UN MÉTODO INTERNO DE OBSERVACIÓN DIARIA DE LA TASA LIBOR DEL MERCADO EN COMPARACIÓN DE LA TASA DE COBERTURA CONTRATADA (2%), EN CASO QUE LA TASA LIBOR LLEGUE A 1.5% SE HACE UNA CONTRATACIÓN ADICIONAL DE COBERTURA. LA TASA LIBOR NO HA LLEGADO A LOS NIVELES ESTABLECIDOS DE CONTRATACIÓN ADICIONAL POR LO QUE LA COBERTURA ESTÁ EN RANGO.

EN EL CASO DE LA TASA TIIE A 28 Y 91 DIAS, SE EVALÚA BAJO EL MISMO MÉTODO INTERNO DE OBSERVACIÓN DIARIA EN EL MERCADO EN COMPARACIÓN DE LA TASA DE COBERTURA CONTRATADA (TIIE), EN CASO QUE LA TASA TIIE LLEGUE A 7.6% SE HACE UNA CONTRATACIÓN ADICIONAL DE COBERTURA. LA TASA TIIE NO HA LLEGADO A LOS NIVELES ESTABLECIDOS DE CONTRATACIÓN ADICIONAL POR LO QUE LA COBERTURA ESTÁ EN RANGO.

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

LA COMPAÑÍA NO CELEBRA INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CON FINES DE ESPECULACIÓN. EN AQUELLOS CASOS EN QUE ES NECESARIO CELEBRAR DICHAS OPERACIONES FINANCIERAS DERIVADAS, LA COMPAÑÍA HA CONTRATADO PRINCIPALMENTE OPCIONES A EFECTO DE CUANTIFICAR EL COSTO DE LA COBERTURA CORRESPONDIENTE. EL COSTO ES PAGADO DE UN INICIO Y LA UTILIZACIÓN DE DICHOS INSTRUMENTOS NO TIENEN UN IMPACTO RELEVANTE EN LOS RESULTADOS DE LA COMPAÑÍA, GHSF NO TIENE QUE

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

UTILIZAR FUENTES INTERNAS O EXTERNAS DE LIQUIDEZ A EFECTO DE ATENDER SU EXPOSICIÓN RESULTADO DE DICHOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

NO EXISTEN EVENTOS O SITUACIONES QUE PUEDAN RESULTAR EN QUE EL USO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CONTRATADOS POR LA COMPAÑÍA DIFIERAN DE AQUEL PARA EL QUE SE CONTRATARON INICIALMENTE. EL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS ÚNICAMENTE CON FINES DE COBERTURA HACE QUE NO SE REQUIERA LA REALIZACIÓN DE ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD.

SALVO POR LO MENCIONADO ANTERIORMENTE, LA COMPAÑÍA NO CUENTA CON POLÍTICAS O PROCEDIMIENTOS (INCLUYENDO LA ASIGNACIÓN DE RESPONSABILIDADES AL RESPECTO A COMITÉ U ÓRGANO ALGUNO) ESPECIALES ADICIONALES RELATIVOS A LA CONTRATACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

NO EXISTEN LLAMADAS AL MARGEN QUE SE HAYAN PRESENTADO DURANTE EL TRIMESTRE.

NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS QUE SE HAYAN PRESENTADO A DURANTE EL TRIMESTRE.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

DESCRIPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

1.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS : 30117053 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 29/JUNIO/2018

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 1,265

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018:452

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 31/JULIO/2025

2.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS: 30123140 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 11/JULIO/2018

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 438

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018:4

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 30/JUNIO/2020

3.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS: 11456812 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 21/JULIO/2017

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 19

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018: 35

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 31/JULIO/2019

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

4.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS: 11456731 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 21/JULIO/2017

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 25

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018: 44

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 01/JULIO/2019

5.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS: 10146030 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 02/JUNIO/2016

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 106

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018: 79

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 31/MAYO/2019

6.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS: 10146011 CON BBVA BANCOMER

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

FECHA DE CONTRATACIÓN: 02/JUNIO/2016

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 461

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018: 340

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 30/ABRIL/2019

7.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS: 30123125 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 11/JULIO/2018

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 254

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018: 21

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 30/JUNIO/2021

8.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS: 30123136 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 11/JULIO/2018

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 62

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018: 5

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 30/JUNIO/2021

9.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS: 30123128 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 11/JULIO/2018

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 45

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018: 3

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 30/JUNIO/2021

10.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS: 30123135 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 11/JULIO/2018

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 29

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018: 2

COLATERAL: NINGUNO

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

FECHA DE VENCIMIENTO: 30/JUNIO/2021

11.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS : 30123119 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 11/JULIO/2018

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 555

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018: 7

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 31/JULIO/2020

12.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS : 30162228 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 23/AGOSTO/2018

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 1,685

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018: 929

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 31/JULIO/2025

13.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS: 11845900 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 05/DICIEMBRE/2017

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 668

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD TIE 91 DIAS

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018: 116

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 02/DICIEMBRE/2019

14.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS: 134978 CON BANCO SANTANDER (MEXICO)

FECHA DE CONTRATACIÓN: 16/MAYO/2017

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 635

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: TIE 28 DIAS+2.95

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018: 292

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 16/MAYO/2019

15.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS: 2937878 CON BANCO MONEX S.A.

FECHA DE CONTRATACIÓN: 19/MAYO/2017

FINES: COBERTURA

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 565

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: TIIE 28días+3.2

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018: 191

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 02/MAYO/2019

16.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS: 1709709 CON BANORTE

FECHA DE CONTRATACIÓN: 20/OCTUBRE/2017

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 362

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: TIIE 28días+3.2

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018: 110

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 30/SEPTIEMBRE/2019

Durante el trimestre Julio - Septiembre 2018 se vencieron los siguientes Instrumentos.

A. TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS: 10284080 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 5/JULIO/2016

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 41

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 02/JULIO/2018

B. TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS : 10284066 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 5/JULIO/2016

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 160

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 02/JULIO/2018

C. TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS : 10280697 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 5/JULIO/2016

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 15

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 02/JULIO/2018

D. TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS : 10280651 CON BBVA BANCOMER

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

FECHA DE CONTRATACIÓN: 5/JULIO/2016

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 28

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 02/JULIO/2018

E. TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS : 10357604 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 1/AGOSTO/2016

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 240

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 31/JULIO/2018

EL MONTO QUE REPRESENTAN LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CELEBRADOS POR LA COMPAÑÍA, YA SEA EN LO INDIVIDUAL O DE MANERA CONJUNTA, NO ES SIGNIFICATIVO. AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018, EL VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE TENÍAMOS CONTRATADOS FUE DE 2,629 PS. MIL, UNA CIFRA DEL 0.027 % DE NUESTROS ACTIVOS TOTALES, Y DE 0.064 % DE NUESTROS PASIVOS TOTALES, DEL 0.045 % DE NUESTRO CAPITAL TOTAL Y MENOR AL 0.133 % DE NUESTRAS VENTAS ANUALES.

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017, EL VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE TENÍAMOS CONTRATADOS FUE DE PS. 670 MIL, UNA CIFRA DEL 0.008% DE

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

NUESTROS ACTIVOS TOTALES, Y DE 0.020% DE NUESTROS PASIVOS TOTALES, DEL 0.012% DE NUESTRO CAPITAL TOTAL Y MENOR AL 0.046% DE NUESTRAS VENTAS ANUALES.

LA COMPAÑÍA ESTÁ SUJETA A UN PROCESO DE AUDITORIA EXTERNA EN EL CUAL LOS AUDITORES REVISAN LOS REGISTROS Y PROCESOS DE CONTROL INTERNO DE LA COMPAÑÍA, CONSECUENTEMENTE LOS AUDITORES REVISAN LAS OPERACIONES CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS, INCLUYENDO EN SU CASO LAS NOTAS CORRESPONDIENTES EN EL DICTAMEN DE ESTADOS FINANCIEROS DE GRUPO HOTELERO SANTA FE S.A.B. DE C.V.

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	1,571,000	2,025,000
Saldos en bancos	99,092,000	252,661,000
Total efectivo	100,663,000	254,686,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	3,041,000	8,949,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	3,041,000	8,949,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	24,380,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	103,704,000	288,015,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	118,574,000	135,187,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	6,010,000	9,467,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	31,407,000	16,598,000
Total anticipos circulantes	31,407,000	16,598,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	311,691,000	288,256,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	6,687,000	33,158,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	162,678,000	194,410,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	20,643,000	15,454,000
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	20,643,000	15,454,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	34,592,000	35,970,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	34,592,000	35,970,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	1,884,510,000	1,769,601,000
Edificios	4,759,168,000	4,266,496,000
Total terrenos y edificios	6,643,678,000	6,036,097,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	5,376,000	5,396,000
Total vehículos	5,376,000	5,396,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	441,490,000	365,484,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	1,195,077,000	1,047,103,000
Anticipos para construcciones	37,357,000	6,525,000
Otras propiedades, planta y equipo	212,064,000	129,626,000
Total de propiedades, planta y equipo	8,535,042,000	7,590,231,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	354,815,000	332,053,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	354,815,000	332,053,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	118,403,000	109,544,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	10,403,000	15,924,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	342,061,000	47,149,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	342,061,000	47,149,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	9,513,000	14,202,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	49,268,000
Retenciones por pagar circulantes	7,721,000	11,171,000
Otras cuentas por pagar circulantes	103,912,000	87,523,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	592,013,000	285,513,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	218,320,000	153,051,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	1,533,000	1,566,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	18,547,000	13,745,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	238,400,000	168,362,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	544,000	729,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	544,000	729,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	2,222,518,000	2,341,151,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	1,128,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,222,518,000	2,342,279,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2018-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	9,880,864,000	9,026,301,000
Pasivos	4,081,356,000	3,687,240,000
Activos (pasivos) netos	5,799,508,000	5,339,061,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	720,278,000	842,033,000
Pasivos circulantes	941,615,000	526,963,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(221,337,000)	315,070,000

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2017-07-01 - 2017-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	1,522,200,000	1,140,188,000	475,055,000	384,812,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	1,522,200,000	1,140,188,000	475,055,000	384,812,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	20,872,000	18,676,000	6,937,000	1,731,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	336,164,000	387,583,000	177,755,000	108,634,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	357,036,000	406,259,000	184,692,000	110,365,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	111,946,000	61,067,000	40,826,000	23,230,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	255,453,000	230,557,000	70,175,000	112,623,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	5,662,000	4,111,000	4,224,000	1,037,000
Total de gastos financieros	373,061,000	295,735,000	115,225,000	136,890,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	66,762,000	120,379,000	31,888,000	79,622,000
Impuesto diferido	8,790,000	(55,374,000)	5,690,000	(69,501,000)
Total de Impuestos a la utilidad	75,552,000	65,005,000	37,578,000	10,121,000

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800500] Notas - Lista de notas

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

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

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

"Información a revelar sobre asociadas"

"Información a revelar sobre negocios conjuntos"

"Información a revelar sobre instrumentos de deuda"

"Información a revelar sobre capital social"

"Información a revelar sobre información general sobre estados financieros"

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

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

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

"Información a revelar sobre asociadas"

"Información a revelar sobre negocios conjuntos"

"Información a revelar sobre instrumentos de deuda"

"Información a revelar sobre capital social"

"Información a revelar sobre información general sobre estados financieros"

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

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

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

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

La inversión en esta asociada no consolidada al 30 de septiembre de 2018 es por 34,592 (Treinta y cuatro mil quinientos noventa y dos miles de pesos) presentada en el Balance General

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La participación obtenida por esta subsidiaria en los resultados de la entidad es de 963 mil pesos por el periodo de 3 meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y 2,748 mil pesos por el periodo terminado del 1 de enero al 30 de septiembre de 2018.

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

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

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

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

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

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

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

Instrumentos de Deuda

Grupo Hotelero Santa FE S.A.B de C.V. como entidad independiente no tiene créditos bancarios contratados.

Existen créditos contratados por sus subsidiarias que se informan a continuación:

Al 30 de septiembre de 2018 y 30 de septiembre de 2017, la deuda consolidada asciende a Ps. 2,461 y Ps. 1,454 millones, respectivamente. A la fecha todas las obligaciones de pago de principal e intereses han sido cumplidas.

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

Dichas obligaciones de hacer y no hacer incluyen las siguientes:

- Entregar estados financieros anuales auditados dentro de los doscientos diez días naturales, posteriores al cierre del ejercicio fiscal.
- Entregar dentro de los sesenta días naturales siguientes al cierre de cada semestre, estados financieros internos.
- Informar dentro de los diez días hábiles siguientes de cualquier evento que pudiera afectar, afecte o menoscabe la situación financiera actual del negocio o incurra en alguna de las causas de vencimiento anticipado prevista en el contrato, informando además, las acciones y medidas que se vayan a tomar al respecto.
- Entregar dentro de los sesenta días naturales siguientes al cierre de cada semestre, estados financieros internos.
- Cumplir con ciertas razones financieras.
- No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.
- No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

SITUACION ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS

Al 30 de septiembre de 2018 y 30 de septiembre de 2017, las compañías subsidiarias de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V., cumplían con las obligaciones de hacer y no hacer.

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

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

1. Bases de preparación-

(a) Declaración sobre cumplimiento-

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

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

Pronunciamientos normativos no adoptados anticipadamente.

(b) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas en forma anticipada-

Se han emitido nuevas Normas Internacionales de Información Financiera, modificaciones a normas e interpretaciones que son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2019, respectivamente y no han sido aplicadas de manera anticipada en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- **NIIF 16 Arrendamientos**

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a partir del 10. de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

El Grupo adoptará la NIIF 16 a partir de 1 de enero 2019.

Debido a que en este momento la empresa no cuenta con arrendamientos significativos de activos productivos, la Administración estima que la entrada en vigor de esta Norma no tendrá un impacto material en la información financiera.

(c) Nuevas normas o modificaciones a las normas adoptadas-

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2018, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las siguientes:

- **NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014)**

NIIF 9 (2014) es efectiva para los períodos anuales que inicien el 10. de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.

- **Deterioro de activos financieros**

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo prospectivo de "pérdida crediticia esperada" ("ECL" por su siglas en inglés). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada.

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

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

- a. 12 meses de ECL: son ECL que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y
- b. ECL de por vida son ECL que resultan de todos los posibles eventos predeterminados durante la vida esperada de los instrumentos financieros.

- **Clasificación - Pasivos financieros**

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

Con base un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de Diciembre del 2017 y con base en los hechos y circunstancias existentes al 30 de septiembre de 2018, la Administración del Grupo ha determinado que el impacto de la IFRS no es significativo.

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

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

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales, comenzados el 10 de enero de 2018 o después, su adopción anticipada está permitida.

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

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

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

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

El 20 de junio de 2016, se emitió esta modificación que requiere aplicación para los períodos anuales que comienzan en o después del 10. de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada.

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

2. Bases de medición-

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

3. Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“\$ ” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares ó “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 30 de septiembre de 2018 y 2017 fue de \$ 18.8120 y \$ 18.1979 respectivamente.

4. Empleo de estimaciones y juicios

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

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

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

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

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 30 de septiembre de 2018, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

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

Entidades consolidadas en los estados financieros:

No. de Entidades	
31 de diciembre de 2017	33
30 de septiembre de 2018	38

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

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

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

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

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

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

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

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

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

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Estructura del capital social-

I. Oferta Pública Inicial:

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

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

II. Oferta Pública Subsecuente:

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

El 8 de diciembre 2015 Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V., anunció al público inversionista la firma de una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados Mexicanos con el objetivo de desarrollar un complejo inmobiliario de usos mixtos, que serán comercializados por separado, e incluirá un hotel 5 estrellas con salones de eventos, restaurantes, bar y servicios complementarios, así como un área comercial, un área residencial y estacionamiento.

El proyecto estará ubicado sobre Avenida Insurgentes Sur, en la Ciudad de México, y la inversión total estimada, que se llevará a cabo durante 2016 y 2017, será de Ps. 1,115 millones de los que aproximadamente Ps. 690 millones corresponden a la parte hotelera. La Compañía aportará el 50% de la inversión y consolidará la operación del hotel, cuya apertura se estima durante la primera mitad de 2019.

El 11 de mayo de 2016 - Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V., anunció al público inversionista la firma de una coinversión con un grupo de inversionistas privados Mexicanos para llevar a cabo la conversión de un edificio de oficinas en suites de lujo para estancias prolongadas que incluirán servicios complementarios y estacionamiento. El inmueble también está ubicado sobre Avenida Insurgentes Sur, en la Ciudad de México. La Compañía aportó el 50% de la inversión y la apertura fue durante el tercer trimestre de 2017.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

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

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

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

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

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

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

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

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

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

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

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

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30 de septiembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos mexicanos)

Nota: Las integraciones presentadas en estas notas, hacen referencia al Estado de Situación Financiera y al Estado de Resultados del XBRL

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 10 de enero de 2010.

Oferta pública inicial, subsecuente 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. Para tal efecto, la Compañía adoptó el régimen de sociedad anónima bursátil de capital variable, por lo que la Sociedad se denominará "Grupo Hotelero Santa Fe, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable" o su abreviatura "S. A. B. de C. V." Los recursos netos obtenidos por la oferta pública primaria que incrementaron el capital contable, se destinaron aproximadamente en 80% para las adquisiciones 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.

El 17 de junio de 2016, mediante oferta pública subsecuente de acciones en México y Chile, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. incrementó el capital social, emitiendo 215,584,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal. Con lo anterior las acciones en circulación ascienden a 491,084,530. Los recursos netos

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

obtenidos por la oferta pública subsecuente que incrementaron el capital contable, se destinaron principalmente para desarrollo y las adquisiciones futuras de hoteles. A la fecha, aproximadamente el 46% de las acciones totales de la sociedad están distribuidas entre el público inversionista.

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

- Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (Hotelera SF).
- Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (SAH SF).
- Grupo Hotelero SF México, S. de R. L. de C. V. (SFM).
- Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V. (ASF Pacífico).
- Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. (SIT).
- Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V. (ASF Occidente).
- Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Ciudad Juárez).
- Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Guadalajara).
- Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V. (CI Juárez).
- Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Monterrey).
- Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V. (CI Monterrey).
- Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V. (ASF Norte).
- Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Vallarta).
- Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V. (CISAO).
- Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHC).
- Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. (ASFQROO).
- Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. (IHCU).
- Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V. (SAUC).
- SF Partners II, S. de R. L. de C. V. (SFP).
- Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Moteles y Restorantes María Bárbara, S. A. de C. V. (MRMB).
- Servicios Administrativos Tlalnepantla, S. A. de C. V. (SAT)
- Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V. (IHMB).
- Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C.V. (IHL)
- Inmobiliaria Hoteleras Insurgentes 724, S.A. Promotora de Inversión, de C.V. (IHI)
- Inmobiliaria K Suites 1991, S.A. Promotora de Inversión, de C.V. (IKS)
- Sibra Vallarta, S.A. de C.V.
- ICD Sitra, S.A. de C.V.
- Promotora los Ángeles Cabos, S.A. de C.V.
- Servicios Ángeles SJC, S.A. de C.V.
- Arrendadora Ángeles Vallarta, S.A. de C.V.
- Cer Diecinueve 91, S. de R.L. de C.V.
- Servicios K Suites 1991, S de RL de CV .
- Grupo Inmobiliario 1991, S.A.
- Inmobiliaria Hotelera de la Península S.A. de C.V .
- Inmobiliaria Hotelera del Bajío SF S.A. de C.V .

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).

(b) Pronunciamientos normativos no adoptados--

Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas en forma anticipada-

Se han emitido nuevas Normas Internacionales de Información Financiera, modificaciones a normas e interpretaciones que son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2019, respectivamente y no han sido aplicadas de manera anticipada en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- NIIF 16 Arrendamientos

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a partir del 10. de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

El Grupo adoptará la NIIF 16 a partir de 1 de enero 2019.

Debido a que en este momento la empresa no cuenta con arrendamientos significativos de activos productivos, la Administración estima que la entrada en vigor de esta Norma no tendrá un impacto material en la información financiera.

(c) Nuevas normas o modificaciones a las normas adoptadas-

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2018, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las siguientes:

NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014)

NIIF 9 (2014) es efectiva para los períodos anuales que inicien el 10. de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.

i. Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo prospectivo de "pérdida crediticia esperada" ("ECL" por su siglas en inglés). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada

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

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

- a. 12 meses de ECL: son ECL que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y
- b. ECL de por vida son ECL que resultan de todos los posibles eventos predeterminados durante la vida esperada de los instrumentos financieros.

ii. Clasificación - Pasivos financieros

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

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

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

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

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales, comenzados el 10. de enero de 2018 o después, su adopción anticipada está permitida.

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

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

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

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

El 20 de junio de 2016, se emitió esta modificación que requiere aplicación para los períodos anuales que comienzan en o después del 10. de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada.

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

(d) Bases de medición-

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

(e) Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“\$ ” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares ó “USD”, se trata de dólares de

los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 30 de septiembre 2018 y 2017 fue de \$18.8120 y \$18.1979, respectivamente.

(f) 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.

(g) Alcance de consolidación

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

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 30 de septiembre de 2018, aplicando 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:

Entidades

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

31 de diciembre de 2017 33

Adiciones 5

30 de septiembre de 2018 38

====

3. Principales políticas contables-

Las políticas contables aplicadas en esta información financiera consolidada al 30 de septiembre de 2018, son las mismas que aplico el grupo en sus estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

4. Información por segmentos de negocio-

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

Tres meses terminados al 30 de septiembre 2018

Operadora

	Urbanos	Resort	y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	\$151,741	291,348	31,966	475,055
Depreciación y amortizaciones	16,023	26,735	4,037	46,795
Utilidad (pérdida) de operación	39,046	78,024	43,638	160,708
Utilidad (pérdida) neta consolidada	48,028	147,395	(72,293)	123,130
	=====	=====	=====	=====

Nueve meses terminados al 30 de septiembre 2018

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Operadora

	Urbanos	Resort	y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	\$ 459,597	972,967	89,636	1,522,200
Depreciación y amortizaciones	51,195	79,151	11,279	141,625
Utilidad (pérdida) de operación	128,522	284,881	(87,589)	325,813
Utilidad (pérdida) neta consolidada	103,976	250,797	(104,512)	250,261
	=====	=====	=====	=====

Tres meses terminados al 30 de septiembre 2017

Operadora

	Urbanos	Resort	y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	\$ 148,084	219,045	17,683	384,812
Depreciación y amortizaciones	13,483	16,583	1,819	31,885
Utilidad (pérdida) de operación	52,450	53,462	(24,823)	81,089
Utilidad (pérdida) neta consolidada	34,012	16,262	(5,127)	45,146
	=====	=====	=====	=====

Nueve meses terminados al 30 de septiembre 2017

Operadora

	Urbanos	Resort	y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	\$ 419,141	638,164	82,883	1,140,188
Depreciación y amortizaciones	41,017	43,580	8,688	93,284
Utilidad (pérdida) de operación	135,371	190,422	(69,229)	256,564

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad (pérdida) neta consolidada	124,860	254,917	(75,558)	304,219
-------------------------------------	---------	---------	----------	---------

=====	=====	=====	=====
-------	-------	-------	-------

5. Estacionalidad de las Operaciones

Los segmentos del grupo son sujetos a cambios estacionales como resultados de temporadas vacacionales y viajes de negocios, basadas en días festivos y condiciones climáticas. Por los 12 meses terminados al 30 de septiembre de 2018, los segmentos consolidados reportan en miles de pesos ingresos por \$ 1,963,508 (12 meses terminados al 30 de septiembre de 2017 \$ 1,458,816), Utilidad de operación por \$ 417,572 (12 meses terminados al 30 de septiembre de 2017 \$ 323,181) y utilidad neta de \$ 133,423 (12 meses terminados al 30 de septiembre de 2017 \$ 349,969

6. Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

	30 septiembre 2018	31 Diciembre 2017
Efectivo	\$ 100,663	254,686
Inversiones temporales	3,041	8,949
	-----	-----
Total	103,704	263,635
Efectivo restringido	-	-
Total de efectivo y equivalentes de efectivo		
en el activo circulante		24,380
Otros activos financieros no circulantes (Efectivo restringido)	115,965	103,655
	-----	-----
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 219,669	391,670

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

=====

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

7. Clientes y otras cuentas por cobrar-

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

	30 septiembre 2018	31 Diciembre 2017
Clientes	\$ 118,574	135,187
Deudores diversos	6,687	8,982
Pagos anticipados y otros	31,407	16,598
Depositos en fideicomiso	0	24,176
Intercompañías	6,010	9,467
	-----	-----
	\$ 162,678	\$ 194,410

8. Principales Operaciones y saldos con partes relacionadas-

A continuación se describen las operaciones con otras partes relacionadas:

(i) Ingresos-

Valor de la operación

1º enero al 30 septiembre	1º julio al 30 septiembre
2018	2017
2018	2017

Honorarios de administración:

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 21,151	\$ 21,182	\$ 6,143	\$ 6,014
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	11,078	6,861	4,249	1,929
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057		14,358		1,778
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	7,293	7,030	2,368	2,122
Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey S.A.P.I. deC.V.	5,653	5,215	1,939	1,715
Yaman, S.A. de C.V.	208	396	- 5	137
Servicios Hoteleros Metropolitanos, S.A de C.V.	1,973	2,332	620	815
Operadora Inca, S.A. de C.V.	4,935	4,149	1,809	1,564
Operadora de Hoteles de Pachuca, S.A. de C.V.	180	333	37	170
Servicios Hoteleros Aeropuerto Monterrey, SA de C		25		
Servicios Integrales PIN, S.A. de C.V.	420	41	207	36
Operadora de Comercios de Vallarta, S.A. de C.V.		3,006		1,217
	=====	=====	=====	=====

Ingresos por publicidad corporativa e internacional:

Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 7,191	\$ 6,829	\$ 1,887	\$ 1,015
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	3,211	1,247	1,392	405
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,547	1,189	883	370
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057		1,295		162
Servicios Integrales PIN, S.A. de C.V.	94	12	37	10
	=====	=====	=====	=====

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Otros ingresos

Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 631	\$ 453	\$ 312	\$ 453
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	472	303	257	303
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	263	244	89	244
Servicios Corporativos Krystal Cancun S.A. de C.V.	28	28	9	10
Servicios Corporativos Krystal Vallarta S.A. de C.V.	28	28	9	10
Servicios Krystal Ixtapa S.A. de C.V.	28	28	9	10
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057		318		318
Yaman, S.A. de C.V.		71		71
Operadora de Hoteles Pachuca S.A. de C.V.	1,081	89	1,019	89
Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey SAPI de C.V.	82	80	27	80
Operadora Inca, S.A. de C.V.	211	213	80	213
Servicios Hoteleros Metropolitanos, S.A. de C.V.	105	97	38	97
Servicios Hoteleros Aeropuerto Monterrey SA. de C.V.	19			
Related México Development S de RL de CV	655			
Operadora de Hoteles Umbral, SA de CV	286			

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

=====

Valor de la operación

1º enero al 30 septiembre 1º julio al 30 septiembre

2018 2017 2018 2017

Ingresos Recuperables

Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	\$	100	\$	\$	\$
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.		100			
Yaman, S.A. de C.V.		9			
Operadora de Hoteles Pachuca S.A. de C.V.		656			
		=====		=====	

(ii) Gastos-

Gastos reembolsables:

Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$	7,649	\$	232	\$	2,008	\$
Hotelera Chicome, S.A. de C.V.		28		43		9	
Hotelera Caracol, S.A. de C.V.		17		55		8	
Servicios Hoteleros Metropolitanos, S.A de C.V.							
Operadora Inca S.A.de C.V. .		97					
Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey							
SAPI de C.V.		5					
WSCCKD Krystal Grand Reforma				734			

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

=====

Gastos por servicios administrativos:

Grupo Circum, S. A. de C. V.	\$ 5,742	\$ 5,719	\$ 1,922	\$ 1,791
------------------------------	----------	----------	----------	----------

Servicios Administrativos Chartwell, S.A. de C.V.	3,003		776	
---	-------	--	-----	--

Gastos por servicios de desarrollo:

Grupo Circum, S. A. de C.V.	3,565		1,001	
-----------------------------	-------	--	-------	--

=====

Rentas: Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V.	\$ 4,537	\$ 4,412	\$ 1,507	\$ 1,404
--	----------	----------	----------	----------

WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057		402		92
--------------------------------------	--	-----	--	----

=====

(iii) Políticas de precios

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuentas por Cobrar 30 Septiembre 2018 31 Diciembre 2017

Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 3,335	5,550
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	553	2,188
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	890	
Consorcio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. de R. L. de C. V.	724	827
Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.		11
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	4	4
Nexus Capital Private Equity Fund III, L. P.	2	2
Comercializadora MP, S.A. de C.V.	2	2
Grupo Inmobiliario 1991, S.A.		580
Servicios Integrales Pin, S.A. de C.V.	283	300
Servicios Hoteleros Aeropuerto Monterrey S.A. de C.V.		3
Administración SF Reforma S. de R.L. de C.V.	218	-
	-----	-----
Total de cuentas por cobrar	\$ 6,010	9,467
	=====	=====

Cuentas por pagar

Grupo ICD SITRA S.A. de C.V.	10,306	15,146
Operadora Inca S.A. DE C.V.	76,	10
Promotora Turística Mexicana S.A. de C.V.		768

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Servicios Krystal Ixtapa S.A. de C.V.	14	-
Inca Inmobiliaria de Monterrey SA de CV	7	
	-----	-----
Total de cuentas por pagar	\$ 10,403	15,924
	=====	=====

9. Inventarios-

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	30 Septiembre 2018	31 Diciembre 2017
Alimentos	\$ 4,965	5,235
Bebidas	4,290	4,726
Otros suministros de operación	11,387	5,493
	-----	-----
	\$ 20,643	15,454
	=====	=====

10. Inmuebles, mobiliario y equipo-

a) Adquisición y Enajenación

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018, las adiciones netas de activo fijo en el Balance General ascendieron a \$ 1,077,201 (en los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2017 hubo adquisiciones por un importe de \$ 1,181,420). Al 30 de septiembre de 2018 las adiciones se relacionan principalmente con el incrementos en construcciones en proceso en las siguientes propiedades: Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S de R.L. de C.V. por \$ 597,317 principalmente para la construcción de 192 habitaciones, Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S.A. de C.V. por \$ 324,956 principalmente para continuar con la construcción del Hotel. Inmobiliaria en Hotelería del Bajío SF, S.A. de C.V. \$ 213,603

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

principalmente para finalizar la construcción del hotel y CAPEX normales por el remanente para adquirir mobiliario y equipo, y equipo de operación.

En 2017 las adquisiciones se relacionaron principalmente, con la construcción de un hotel en la Ciudad de México, la construcción de 100 nuevas habitaciones en el Hotel Krystal Grand Punta Cancún y 192 nuevas habitaciones en el hotel Hilton Vallarta .

La depreciación acumulada por propiedad, mobiliario y equipo al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 fue de \$ 141,625 y \$ 692,597 respectivamente.

b) Propiedades y Equipo en Construcción

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el costo estimado para concluir los proyectos y trabajos en proceso asciende a \$ 946,354 y \$ 1,018,767, respectivamente.

c) Pérdidas por deterioro y reversión posterior

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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.

11. Otros activos-

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

30 septiembre 2018 31 Diciembre 2017

Honorarios extraordinarios	\$ 13,737	14,720
Otros	6,599	5,657
Derechos operación de Hoteles	-----	-----
	\$ 20,336	20,377
	=====	=====

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

12. Deuda a corto y largo plazo-

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

30 Septiembre 2018 31

Diciembre 2017

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

\$ 331,006

\$ 281,895

Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. hasta por 22,000,000 de dólares, devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de octubre de 2014 con vencimiento a 10 años. El último pago por 6,600,000 dólares corresponde al 30% del total de la deuda.

346,554

306,636

Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. por \$120,000 miles de pesos, a una tasa anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa TIIIE definida en el

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

contrato y a la falta de esta, a razón de una tasa de interés anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa CETES, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de febrero de 2016 con vencimiento a 10 años. El último pago por \$36,000 miles de pesos corresponde al 30% del total de la deuda.

96,308

102,769

Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. por 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. El último pago por 5,490,000 de dólares corresponde al 30% del total de la deuda.

239,216

270,405

Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. por 8,000,000 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 31 de octubre de 2018, con vencimiento en 10 años. El último pago por 2,540,000 de dólares corresponde al 30% del total de la deuda.

150,496

Crédito simple otorgado por banco Ve por Más, S.A. a Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. por 100,000 miles de pesos los cuales devengan intereses a la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.2 puntos porcentuales a la tasa (TIIE) pagadero en 25

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

exhibiciones trimestrales comenzando el 19 de mayo de 2017, con vencimiento en 6 años. 82,500
91,250

Crédito simple otorgado por banco Santander México a SF Partners II S. de R.L. de C.V.
por \$85,000 miles de pesos, los cuales devengan intereses a la tasa ordinaria que resulte
de sumar 2.95 puntos porcentuales a la tasa (TIIE) pagaderos en 79 mensualidades comen-
zando el 16 de diciembre de 2016, con vencimiento en 7 años . El último pago por 25,500
miles de pesos corresponde al 30% del total de la deuda. 68,218
75,083

Crédito obtenido del Fideicomiso para el ahorro de energía en favor de Grupo Hotelera
S. de R.L. de C.V. para la compra de Chiller por \$5,536 pesos pagaderos en 36 mensualida-
des iniciando el 18 de septiembre de 2016. 1,533
2,694

Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por el Banco Mercantil del Norte, S.A. a
Moteles y Restoranes María Bárbara, S.A. de C.V. Por \$ 110,000 miles de pesos los cuales
devengan a una tasa TIIE a 28 días + 3.0 porcentuales. Pagaderos en 15 exhibiciones
anuales con vencimiento el 30 de mayo de 2031. 104,900
110,000

Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C.V.,
SOFOM, E.R. por \$ 31,500,000 USD. A ICD Sitra, S.A. de C.V., con un plazo de gracia para el
pago del principal de 12 meses. Los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR pagaderos en

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

48 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 15 de noviembre 2029.

592,578

621,665

Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C.V.,

SOFOM, E.R. por \$ 28,800,000 USD. a Sibra Vallarta, S.A. de C.V. Los cuales devengan

intereses a la tasa LIBOR pagaderos en 48 exhibiciones trimestrales con vencimiento

último pago por 8,700,000 dólares corresponde al 30% del total de la deuda.

541,786

568,380

Total deuda

2,519,806

2,466,066

Intereses devengados por pagar

13,745

18,547

Menos instrumentos financieros

22,911

23,695

Total de la deuda

2,510,640

2,460,918

Menos vencimientos circulantes

168,361

238,400

Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes

2,342,279

\$ 2,222,518

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

=====

=====

El gasto por intereses sobre los préstamos, por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 30 de septiembre de 2017, fue de \$ 111,487 y \$ 77,114 respectivamente.

El gasto por intereses sobre los préstamos, por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 30 de septiembre de 2017, fue de \$ 40,418 y \$ 39,277 respectivamente.

Al 30 de septiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, la distribución entre las entidades emisoras del crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 de dólares, (que tiene como coacreditadas a Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. y Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.), se muestra a continuación:

Dólares

Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L de C. V.	26,300,000
---	------------

Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	2,700,000
--	-----------

29,000,000

=====

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

- Entregar estados financieros anuales auditados dentro de los doscientos diez días naturales, posteriores al cierre del ejercicio fiscal.
- Entregar dentro de los sesenta días naturales siguientes al cierre de cada semestre, estados financieros internos.
- Informar dentro de los diez días hábiles siguientes de cualquier evento que pudiera afectar, afecte o menoscabe la situación financiera actual del negocio o incurra en alguna de las causas de vencimiento anticipado prevista en el contrato, informando además, las acciones y medidas que se vayan a tomar al respecto.
- Cumplir con ciertas razones financieras.

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 30 de septiembre 2018 y 30 de septiembre de 2017, la compañía cumplió con las obligaciones de hacer y no hacer establecidos en los contratos de crédito.

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

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

	30 septiembre 2018	31 Diciembre 2017
Proveedores	\$ 118,403	\$ 109,544
Partes relacionadas	10,403	15,924
Pasivos Acumulados	470,497	47,149
Retenciones de impuestos	128,436	25,373
Otras cuentas por pagar circulantes	103,912	87,525
	-----	-----
	\$ 831,651	\$ 285,515
	=====	=====

14. Beneficios a los empleados-

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

El gasto de impuesto a la utilidad se reconoce con base en la mejor estimación de la administración sobre la tasa promedio ponderada anual de impuesto sobre la renta, que se espera para el año financiero aplicado a la utilidad antes de impuestos del período intermedio. La tasa efectiva de impuestos para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 fue de 23%, (la tasa efectiva de impuestos para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 fue de 18%). Y por el período de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2018 y 2017 fue de 23 % y 18 % respectivamente.

16. Capital Contable y reservas-

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

Estructura del capital social-

Oferta Pública Inicial:

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

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

Oferta Pública Subsecuente:

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el monto de la reserva legal asciende a \$190,493.

Utilidad básica por acción.

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el periodo. El promedio ponderado al 30 de septiembre de 2018 y 2017, es como se muestra a continuación:

	<u>Número de Acciones</u>	
	<u>Nueve meses terminados el 30 de septiembre</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1º. De enero	488,069,638	
487,277,367		
Venta (Recompra) de acciones	331,124	533,016
Emisión de acciones	-----	-----
Saldo final de acciones	487,738,514	487,810,383
Promedio ponderado	487,869,442	487,945,020
Utilidad por acción	0.51	0.62
	=====	=====

17. Instrumentos financieros y administración de riesgos-

(a) Riesgo de crédito o contraparte-

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

(b)Exposición al riesgo de crédito-

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

	Valor en libros	
	30 septiembre 2018	31 Diciembre 2017
Cuentas por Cobrar	\$ 125,261	\$ 135,187
Partes relacionadas	6,010	9,467
Otras cuentas por cobrar	6,687	8,982
Impuestos por recuperar	433,253	344,154
	-----	-----
	\$ 571,211	497,790
	=====	=====

(c) Instrumentos financieros derivados-

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

	Valor razonable	
	30 Septiembre 2018	31 Diciembre 2017
Efecto en miles de pesos		
Opciones de tasa de interés (TIIIE 28)		

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

BBVA Bancomer	\$	708	1,543
---------------	----	-----	-------

Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)

BBVA Bancomer	1,921	192
---------------	-------	-----

-----	-----
\$ 2,629	1,735
=====	=====

18. Arrendamientos operativos

a) Arrendamientos como arrendatario

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

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017, se reconoció la cantidad de \$ 76,389 y \$ 5,429 respectivamente como gasto en resultados respecto de arrendamientos operativos

b) Arrendamientos como arrendador

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

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017, se reconocieron \$ 11,070 y \$ 4,814 respectivamente como ingresos por rentas en resultados.

19. 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.

20. 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.

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

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

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

(e) Tal y como se indica en la nota 10 al 31 de diciembre de 2017, el Grupo tiene ciertos compromisos relacionados con la construcción y mejoras en ciertos de sus hoteles.

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

21. Eventos subsecuentes.

No han sucedido eventos fuera del curso normal de las operaciones por el periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo 2018.

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

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

Tres meses terminados al 30 de Septiembre de 2018 y 2017

	2018	2017
Utilidad de operación	\$ 90,278	81,089
Depreciación y amortización	46,795	31,885
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	6,869	6,440
Otros gastos indirectos no recurrentes	(215)	1,712
	-----	-----
EBITDA ajustado	\$ 143,726	121,126

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

=====

Nueve meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017

	2018	2017
Utilidad de operación	\$ 339,070	256,564
Depreciación y amortización	141,625	93,284
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	18,960	26,961
Otros gastos indirectos no recurrentes	2,800	4,708
	-----	-----
EBITDA ajustado	\$ 502,456	381,517
	=====	=====

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).

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos Relevantes Durante el 3T18 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes: 1. HOTEL anuncia cambio de título de Directivos. Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) ("HOTEL" o "la Compañía"), una de las empresas líderes de la industria hotelera en México, anuncia al público inversionista los siguientes cambios en su Equipo Directivo: El nombramiento de Francisco Zinser Cieslik como Vicepresidente Ejecutivo, no miembro del Consejo de Administración. Francisco Zinser, quien hasta ahora ocupaba la posición de Director General, queda ahora designado como Vicepresidente Ejecutivo, sin ser parte del Consejo de Administración y se enfocará principalmente a expansión, desarrollo y estrategia de la compañía, así como finanzas corporativas y relación con inversionistas.- El nombramiento de Francisco Medina Elizalde como Director General de La Compañía. Francisco Medina, quien anteriormente tenía el cargo de Director General Adjunto de HOTEL, continuará encargado de operación de la compañía. Dichos cambios se aplicarán a partir del 20 de Julio 2018. Tanto Francisco Zinser Cieslik como Francisco Medina Elizalde mantienen sus posiciones en los comités ejecutivo y de operación de la compañía. Francisco Zinser Cieslik cuenta con más de 32 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. Ha sido Director General de Hotel desde el 1 de junio de 2013. Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac. Francisco Medina Elizalde cuenta con más de 32 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. Desde el 1 de junio de 2013 ha venido desempeñándose como Director General Adjunto de HOTEL. Estudió una Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad de Guadalajara. 2. HOTEL anuncia la firma de un contrato de adquisición de Hotel. Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) ("HOTEL" o "la Compañía"), una de las empresas líderes de la industria hotelera en México, anuncia al público inversionista la firma del contrato de adquisición del hotel Cleviá Grand León con una asociación al 50%. Este hotel de 5 estrellas que se encuentra en su etapa final de terminación está ubicado en León, Guanajuato y cuenta con 140 habitaciones. Actualmente se están evaluando alternativas de marca para la propiedad. La inversión alcanza un total de Ps. 383 millones. Del total de la inversión, Ps. 127 millones son deuda y HOTEL contribuyó Ps. 128 millones los cuales representan

50% del capital y consolidará la operación del hotel en sus estados financieros. El otro 50% del capital quedará en manos de un grupo de inversionistas privados mexicanos que actualmente son dueños del hotel. Se espera que la Compañía empiece a operar el hotel a final del 4Q18. El hotel está ubicado en "Puerta Bajío", una ubicación premium en un desarrollo Inmobiliario mixto con centro comercial, oficinas y residencial. Se encuentra al norte de la ciudad dentro de la Zona Dorada y es una de las zonas de mayor crecimiento de la ciudad. Esta adquisición va en línea con la estrategia de diversificación de la Compañía la cual contempla un crecimiento en el segmento de hoteles de ciudad con socios locales. Con la adición de este hotel, el portafolio de la Compañía alcanzará 26 hoteles con 6,490 habitaciones, en 17 ciudades de la República Mexicana, incluyendo los hoteles actualmente en construcción o expansión. La Compañía continuará buscando y analizando oportunidades de inversión en hoteles e inmuebles para adquisición, conversión, desarrollo y de celebración de Contratos de Operación de hoteles propiedad de terceros como parte del curso ordinario de negocios. 3. HOTEL anuncia la firma de un contrato de operación. Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) ("HOTEL" o "la Compañía"), una de las empresas líderes de la industria hotelera en México, anuncia al público inversionista la firma de un Contrato de Operación del hotel 4 estrellas DoubleTree by Hilton Toluca de 142 habitaciones ubicado en la zona industrial de Toluca, Estado de México. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en la avenida Boulevard Industria Minera muy cerca de las plantas de General Motors, FCA, Coca Cola FEMSA y Heineken. Dicho hotel está en su parte final de desarrollo y abrirá en noviembre 2018. Este Contrato de Operación está en línea con la estrategia de expansión de la Compañía, la cual contempla un crecimiento en el segmento de hoteles de ciudad, mediante hoteles con ubicaciones estratégicas y que contempla la operación de marcas de terceros. Con la adición de este hotel, el portafolio de la Compañía alcanzará 27 hoteles con 6,632 habitaciones, en 18 ciudades de la República Mexicana, incluyendo los hoteles actualmente en construcción o expansión. La Compañía continuará buscando y analizando oportunidades de inversión en hoteles e inmuebles para adquisición, conversión, desarrollo y de celebración de Contratos de Operación de hoteles propiedad de terceros como parte del curso ordinario de negocios.

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

1. Bases de medición-

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

2. Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (" \$" o "MXP"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares ó "USD", se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 30 de septiembre de 2018 y 2017 fue de \$ 18.81 y 18.20 respectivamente.

3. Empleo de estimaciones y juicios

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

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

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

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

(a) Bases de consolidación-

(i) Combinación de negocios-

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

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

- el valor razonable de la contraprestación transferida; más
- el monto reconocido de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, más
- si la combinación de negocios es realizada por etapas, el valor razonable de las participaciones existentes en el patrimonio de la adquirida; menos
- el monto reconocido neto (en general, el valor razonable) de los activos adquiridos identificables y los pasivos asumidos identificables.

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

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

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

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

(ii) Adquisiciones de participaciones no controladoras-

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

(iii) Subsidiarias-

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

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

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

- 1) Tiene poder sobre la subsidiaria.
- 2) Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria.
- 3) Capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir en el importe de sus rendimientos.

(iv) Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-

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

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

(b) Moneda extranjera-

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

(c) Instrumentos financieros no derivados-

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

(i) Activos financieros no derivados-

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

Efectivo restringido-

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

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

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

(ii) Pasivos financieros no derivados-

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

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

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

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

(iii) Capital social-

Acciones ordinarias-

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

Recompra de acciones-

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

(d)Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas-

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

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

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

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

(e) Inventarios-

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

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

(f) Pagos anticipados-

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

(g) Inmuebles, mobiliario y equipo-**(i) Reconocimiento y medición-**

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

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

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

El equipo de operación corresponde principalmente a la loza, cristalería, blancos y cubiertos erogados al inicio de operación del hotel; los reemplazos de éstos son cargados directamente a los resultados del ejercicio en el que

ocurren. El equipo de operación no es sujeto a depreciación, ya que representa en forma aproximada la inversión permanente por este concepto.

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

(ii) Costos subsecuentes-

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

(iii) Depreciación-

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

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

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

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

Vidas útiles

Construcciones generales De 62 a 66 años

Construcciones de pasillos y circulaciones De 52 a 56 años

Construcciones de servicios De 42 a 46 años

Instalaciones complementarias De 43 a 52 años

Elevadores De 12 a 16 años

Aire acondicionado De 2 a 6 años

Mobiliario De 2 a 6 años

Equipo de transporte De 1 a 3 años

Equipo de cómputo De 1 a 2 años

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales se revisan al cierre de cada año y se ajustan, en caso de ser necesario.

(h) Crédito mercantil-

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

(i) Deterioro-

(i) Activos financieros-

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

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

El Grupo considera evidencia de deterioro para cuentas por cobrar medidas a costo amortizado tanto a nivel de activo específico como colectivo. Todas las cuentas por cobrar que individualmente son significativas, se evalúan para un posible deterioro específico. Todas las cuentas por cobrar por las que se evalúe que no están específicamente

deterioradas se evalúan posteriormente en forma colectiva para identificar cualquier deterioro que haya ocurrido pero que todavía no se haya identificado. Las cuentas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente para un posible deterioro agrupando las cuentas por cobrar que tengan características de riesgo similares.

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

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

(ii) Activos no financieros-

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

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

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

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

(j)Otros activos-

Incluyen principalmente honorarios extraordinarios por contratos de operación y administración hotelera con una vida útil definida, se registran a su valor de adquisición. La amortización se calcula por el método de línea recta, en un período máximo de 10 años. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2017 se incluyen ciertos activos recuperables.

(k)Inversiones en asociadas-

El día 12 de junio de 2013 GHSF celebró un contrato con OMA Logística, S. A. de

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

(l)Beneficios a empleados-

(i)Beneficios a los empleados a corto plazo-

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

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

(ii)Plan de beneficios definidos-

Las obligaciones del Grupo respecto a la prima de antigüedad que por ley se debe otorgar bajo ciertas condiciones, se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los

períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales a 10 años, que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Grupo y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

(iii) Beneficios por terminación-

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

(m) Pagos basados en acciones-

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

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

(n) Provisiones-

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

(o) Reconocimiento de ingresos-

(i) Servicios de hospedaje-

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

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

(ii) Ingresos por rentas-

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

(iii) Ingresos por administración hotelera-

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

(iv) Programa de lealtad-

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

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

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

(p) Costos departamentales-

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

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

(q)Gastos de publicidad-

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

(r)Arrendamientos-

Pagos por arrendamiento-

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

Determinación si un contrato incluye un arrendamiento-

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

(s)Ingresos y costos financieros-

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

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

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

(t)Impuestos a la utilidad-

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

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

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

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

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

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

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

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

(v)Contingencias-

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

(w) Información por segmentos-

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

(x) Utilidad por acción-

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

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Los segmentos del grupo son sujetos a cambios estacionales como resultados de temporadas vacacionales y viajes de negocios, basadas en días festivos y condiciones climáticas. Por los 12 meses terminados al 30 de septiembre de 2018, los segmentos consolidados reportan en miles de pesos ingresos por \$ 768,327 (12 meses terminados al 30 de septiembre de 2017 \$ 1,373,454), Utilidad de operación por \$ 33,1280 (12 meses terminados al 30 de septiembre de 2017 \$ 308,122) y utilidad neta de \$ 245,295 (12 meses terminados al 30 de septiembre de 2017 \$ 396,397).

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

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 3 Año: 2018

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Recompra de acciones- En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de septiembre de 2014 se acordó la recompra de acciones propias de la Compañía hasta por un monto máximo equivalente al saldo total de las utilidades netas de la sociedad, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores permite a las Compañías adquirir en el mercado sus propias acciones con cargo a las utilidades acumuladas. El total de las acciones recompradas netas al 30 de septiembre de 2018, es de 3,346,016 acciones que equivale al 0.68% del total de acciones en capital social de la Compañía. De las acciones recompradas 1,526,733 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementó en 2016 y 1,819,283 corresponden al fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 30 de septiembre de 2018 es de \$10.20 por acción, y al 30 de septiembre de 2017 es de \$10.21 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0

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

No existen este tipo de sucesos que reportar

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

Oferta Pública Subsecuente: En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 15 de junio de 2016, se acordó realizar una oferta pública de acciones en México y Chile de hasta 215,625,000 acciones de las cuales se realizaron 215,584,530 (\$1,832,469 (\$1,787,961, neto de gastos de colocación y su diferido)), la cual se llevó a cabo el 17 de junio de 2016. Después de la oferta, el capital social está integrado por 491,084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, 264,612,635 que corresponden a los fundadores y 226,471,895 al público inversionista.

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

1. Bases de preparación- Declaración sobre cumplimiento- Los estados financieros consolidados adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). La designación de las NIIF incluye todas las normas emitidas por el IASB y las interpretaciones relacionadas, emitidas por el comité de interpretaciones de la Información Financiera (IFRIC, por sus siglas en inglés). De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de las Compañías individuales que fueron incorporados en los estados financieros consolidados del grupo, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión. Pronunciamientos normativos no adoptados anticipadamente. (b) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas en forma anticipada- Se han emitido nuevas Normas Internacionales de Información Financiera, modificaciones a normas e interpretaciones que son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2019, respectivamente y no han sido aplicadas de manera anticipada en la preparación de estos estados financieros consolidados. NIIF 16 Arrendamientos Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a partir del 10. de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portafolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte. El Grupo adoptará la NIIF 16 a partir de 1 de enero 2019. Debido a que en este momento la empresa no cuenta con arrendamientos significativos de activos productivos, la Administración estima que la entrada en vigor de esta Norma no tendrá un impacto material en la información financiera. (c) Nuevas normas o modificaciones a las normas adoptadas- Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2018, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las siguientes: NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014) NIIF 9 (2014) es efectiva para los períodos anuales que inicien el 10. de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida. Deterioro de activos financieros La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo prospectivo de "pérdida crediticia esperada" ("ECL" por su siglas en inglés). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada. El nuevo modelo de deterioro se aplicará a los activos financieros medidos al costo amortizado con cambios a través de otras cuentas de capital, excepto por la inversión en instrumentos de patrimonio. De acuerdo con la NIIF 9, la asignación por pérdida se medirá en cualquiera de las siguientes bases: 12 meses de ECL: son ECL que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y ECL de por vida son ECL que resultan de todos los posibles eventos predeterminados durante la vida esperada de los instrumentos financieros. Clasificación - Pasivos financieros En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creará o incrementará una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados. Con base un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de Diciembre del 2017 y con base en los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, la Administración del Grupo ha determinado que el impacto de la IFRS no es significativo. NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y CINIF 13 Programas de Fidelización de Clientes. La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales, comenzados el 10. de enero de 2018 o después, su adopción anticipada está permitida. El Grupo está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros consolidados, sin embargo se estima que no tendrá impacto material. Modificación a NIIF 2 Pagos Basados en Acciones: Aclaración de cómo contabilizar ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones Las modificaciones que fueron desarrolladas a través del Comité de Interpretaciones de IFRS entregan requerimientos sobre la contabilización para: a. Los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad sobre la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo; b. Las transacciones con pagos basados en acciones con una cláusula de liquidación neta para obligaciones de retención de impuestos; c. Una modificación en los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción desde liquidada en efectivo hacia liquidada con instrumentos de patrimonio. El 20 de junio de 2016, se emitió esta modificación que requiere aplicación para los períodos anuales que comienzan en o después del 10. de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada. La Administración considera que esta modificación no tendrá impacto sobre sus estados financieros consolidados del Grupo.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No Aplica ya que no existen